

Дело №2-16/2022

23rs0037-01-2020-008668-44

## Р Е Ш Е Н И Е

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 октября 2022 года

г. Новороссийск

Октябрьский районный суд г. Новороссийска Краснодарского края в составе председательствующего Схудобеновой М.А.,

с участием представителя истцов/ ответчиков по встречному иску Криушиной ФИО28

представителя ответчиков, истца по встречному иску Ивановой ФИО29

представителя ответчика Кротенко ФИО30

при секретаре Персиной ФИО31

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Топчий ФИО32 Топчий ФИО33 к Чеботаревой ФИО34 Донской ФИО35 о признании недействительным договора купли продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения, встречному иску Чеботаревой ФИО36 к Топчий ФИО37., Топчий ФИО38. о признании добросовестным приобретателем

### УСТАНОВИЛ:

Топчий ФИО39. и Топчий ФИО40. обратились в суд с иском к Чеборатева ФИО41. о признании недействительной сделки и применении последствий недействительности, указав в обоснование иска, что на основании договора о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от 27 февраля 1997 года являются собственниками квартиры №№ д. № по <адрес> <адрес>. Согласно вышеуказанного договора, зарегистрированного в установленном законом порядке 18 марта 1997 года, запись регистрации №, квартира находилась в совместной собственности с Топчий ФИО42.. ДД.ММ.ГГГГ года Топчий ФИО43. умер.

Согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости правообладателем спорной квартиры являлся Топчий ФИО44 дата государственной регистрации его права была произведена 03.11.2020 года.

На основании запроса от 19.11.2020 года была получена выписка из ЕГРН от 23.11.2020 года, из которой узнали, что собственником квартиры с 09 ноября 2020 года является Чеборатева ФИО45

Истцы, являясь совместными собственниками квартиры согласия на отчуждение своих долей не давали, доли не определялись и не выделялись.

Отец был болен онкологическим заболеванием, совершил сделку за несколько дней до своей смерти. Ответнице было достоверно известно о его болезни и о том, что квартира принадлежит, в том числе и истцам. Злоупотребляя гражданскими правами, она скрыла день смерти отца, с целью завершить регистрацию перехода права собственности на свое имя.

Просят признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи квартиры № д. № <адрес> <адрес>, заключенный между Топчим ФИО46 и Чеботаревой ФИО47. Определить доли в квартире №№ д. № по <адрес>: за Топчий ФИО48. - 1/3 доли, за Топчий ФИО49 - 1/3 доли. Признать право долевой собственности в квартире №№ д. № по <адрес> в <адрес>

за Топчий ФИО50. 1/3 до Топчий ФИО51. - 1/3 доли. Признать 1/3 доли квартиры №№ д. № <адрес> наследственной массой после смерти Топчего ФИО52 Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой ФИО53 квартиру №№ д. № <адрес> <адрес>. Признать регистрацию права на квартиру №№ д. № <адрес> за Топчим ФИО54. № незаконной, исключив запись из ЕГРН.

Признать регистрацию перехода права собственности на квартиру на имя Чеботаревой ФИО55. незаконной, исключив запись государственного реестра.

В порядке ст. 39 ГПК РФ истцы требования уточнили, и указали, что на момент заключения договора купли-продажи квартира принадлежала продавцу на основании решения Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 18.09.2020г. по делу №. Указанным решением за Топчий ФИО56 признано право собственности в порядке приватизации на квартиру в целом. Указанное решение было отменено по апелляционной жалобе Точий ФИО57 и Топчий ФИО58. поскольку при вынесении обжалуемого решения суд не учел, что согласно договора о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от 27 февраля 1997 года Администрация города Новороссийска передала квартиру в совместную собственность Топчий ФИО59, Топчий ФИО60 и Топчий Кристины ФИО61. Указанный договор прошел регистрацию, БТИ 18 марта 1997 года внесена запись регистрации № №. Поскольку между сторонами соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на квартиру не заключалось, то доли всех участников долевой собственности являются равными. Таким образом, размеры долей составляют: Топчий ФИО62 - 1/3 доля, Топчий ФИО63 - 1/3 доля, Топчий ФИО64 - 1/3 доля.

Топчий ФИО65 не имел права распоряжаться 2/3 долями в праве общей долевой собственности на квартиру, принадлежащих истцам.

В соответствии со ст. 166, 167, 168 ГПК РФ, ст. ст. 301 и 302 ГК РФ, в отсутствие законного права на распоряжения долями истцов, выбытия имущества помимо воли истцов просят суд признать недействительным договор купли-продажи от 07.11.2020г: заключенный между Топчий ФИО68 и Чеботаревой ФИО69 в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на квартиру №№ д. № по <адрес> <адрес> с КН №. Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой ФИО70 1/3 долю на квартиру №№ д. № по <адрес> <адрес> принадлежащую Топчий ФИО71.

Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой ФИО72 1/3 долю на квартиру №№ д. № по <адрес> <адрес> принадлежащую Топчий ФИО73.

Прекратить право собственности Чеботаревой ФИО74 на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру №№ д. № по <адрес> <адрес>.

Чеботарева ФИО75 обратилась с встречным иском, в котором указала, что по договору купли-продажи квартиры от 07.11.2020 г., удостоверенному врио нотариуса ННО Еремеевой ФИО76 приобрела у Топчий ФИО77 квартиру по вышеуказанному адресу за 1 750 000 руб., 09.11.2020 г. право собственности на нее было зарегистрировано в установленном законом порядке.

При заключении договора купли-продажи между нею и представителем Топчий ФИО78. - Донской ФИО79. был составлен Акт приема-передачи о получении денежных средств в счет цены договора в сумме 1 750 000 руб.

При этом, согласно п.21 договора купли-продажи, Топчий ФИО80. Топчий ФИО81. среди зарегистрированных в квартире лиц не значились, квартира была передана свободной от право притязаний третьих лиц.

При оформлении сделки продавцом квартиры Топчий ФИО82. в качестве его правоустанавливающего документа было предоставлено обжалуемое решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска от 18.09.2020 г. по делу №, вступившее на тот момент в законную силу, в соответствии с которым за продавцом Топчий ФИО83 признано право единоличной собственности на спорное жилое помещение.

При этом, согласно текста решения, в ходе рассмотрения дела судом установлен факт не проживания Топчий ФИО84 и Топчий ФИО85. в спорной квартире с 1997 г. Их место жительства на дату рассмотрения дела не было известно суду, расходы по содержанию и оплате коммунальных услуг они не несли.

Помимо этого, Топчий ФИО86. предоставил решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска от 21.05.2014 г., которым ответчики признаны утратившими право пользования жилым помещением и сняты с регистрационного учета по адресу: <адрес>. Данным решением суда также установлено, что заявители Топчий с 1997 г. не проживают в спорной квартире, добровольно выселились из нее, о чем в деле имеются свидетельские показания Казаровой ФИО87 и Панченко ФИО88

Таким образом, является добросовестным приобретателем спорной квартиры, так как при наличии двух вступивших в законную силу решений судов оснований сомневаться в чистоте заключаемой сделки у не было.

Доказательств наличия каких-либо уважительных причин, препятствующих ответчикам своевременно узнать о судьбе принадлежавшей им, по их мнению, квартиры, суду не представлено.

В данном случае имеет место злоупотребление своими гражданскими правами.

Просит учесть, что каких-либо препятствий к получению ответчиками информации, кто является участником приватизации квартиры, осуществленной в 1997 г., не имелось.

Топчий ФИО89. в 1997 г. была уже совершеннолетней, а ее дочь Топчий ФИО90. достигла совершеннолетия в апреле 2011 г., то есть спустя более 10 лет назад, и у них обеих имелась возможность на протяжении всего этого времени получить сведения о правообладателях спорного жилого помещения, ничто этому не мешало, данная информация находится в открытом доступе.

Также ответчиками не была исполнена обязанность по контролю за имуществом, которое они считали своей собственностью, в частности, путем регистрации их права собственности, в случае наличия такового, в органах Росреестра, функционирующих в РФ с 1998 г.

Процесс государственной регистрации права собственности является заключительным и обязательным этапом приватизации. Данная правовая процедура оформляет переход полномочий владения на жилое помещение от муниципальных и государственных органов власти к гражданам Российской Федерации.

При таких данных, право подтверждающее значение государственной регистрации прав на объекты недвижимости и ее значимость как гарантии правовой определенности в обороте недвижимости, позволяющей его участникам соизмерять собственное поведение и предвидеть последствия такового в условиях неизменности официально признанного статуса правообладателей, должно было учитываться судебной коллегией при разрешении настоящего спора.

У Топчий ФИО91 имелись на руках две справки, содержащие сведения о том, что его спорная квартира в 2014-2015 г.г. значилась в реестре муниципальной собственности, что

свидетельствует о бездействии ответчиков и отсутствии с их стороны должной осмотрительности по оформлению своих прав на недвижимое имущество, и одновременно возникновение интереса к приобретенной квартире и документам на нее только после смерти Топчия ФИО92

Согласно п.3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите с гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или о недобросовестного поведения.

Согласно ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление ее гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Как указано в п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 к N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

При этом установление злоупотребления правом одной из сторон влечет принятие мер, обеспечивающих защиту интересов добросовестной стороны от недобросовестного поведения другой стороны.

На основании изложенного, полагает, что как добросовестный приобретатель, руководствовалась сведениями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который не содержал каких-либо регистрационных записей о наличии ограничений (обременений) права собственности продавца Топчий ФИО93 и по существу не позволял ей, как добросовестному приобретателю спорного жилого помещения, усомниться в праве собственности продавца этого недвижимого имущества, зарегистрированного на основании решения суда, а проявленная должная разумная осторожность и осмотрительность при возмездном приобретении квартиры не могла позволить узнать о наличии у ответчиков прав на квартиру, так как никаких объективных данных для таких сомнений в настоящем случае не имелось.

В ст.7 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ указано, что ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений, соответственно, Реестр прав на недвижимость, являясь составной частью ЕГРН, также должен отвечать принципу достоверности. Поэтому содержащиеся в нем сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости должны быть достоверны в силу закона.

Публичность реестра означает доступность содержащихся в нем сведений. Получив выписку из ЕГРН, т.е. официальный документ, содержащий основные и дополнительные сведения об объекте права, получила исчерпывающую информацию об интересующей недвижимости. При совершении сделки полностью доверяла этой информации, поэтому

невнесение ответчиками соответствующих сведений в Реестр недвижимости не должно причинять ей ущерб.

Согласно Гражданскому кодексу РФ лицо, полагающее, что его вещные права нарушены, имеет возможность обратиться в суд как с иском о признании соответствующей сделки недействительной (статьи 166 - 181), так и с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 301 - 302).

Гражданским кодексом РФ предусмотрено, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301). Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу данных законоположений, суд должен установить, что имуществе выбыло из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, в силу указанных обстоятельств, а также что приобретатель приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение; при этом приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Как разъяснено в пункте 38 совместного постановления Пленума Верховного да Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22, ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он побрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки всем, за исключением того, что она совершена неправомочным отчуждателем.

Просит суд признать Чеботареву ФИО94 добросовестным приобретателем 2/3 долей квартиры № № д. № по <адрес> по договору купли-продажи от 07.11.2020 г., заключенному между Топчием ФИО95. и Чеботаревой ФИО96

Сохранить за Чеботаревой ФИО97 право собственности на 2/3 долей квартиры № № д. № по <адрес> по договору купли-продажи от 07.11.2020 г.

В судебное заседание истцы и ответчики, представитель третьего лица не явились, уведомлены надлежащим образом, истцы и ответчики просили рассмотреть дело в их отсутствие, о чем уведомили суд письменно. Неявку третьего лица суд признал неявку уважительной и рассмотрел дело в его отсутствие.

Представитель истцов уточненные исковые требования поддержал, по основаниям, изложенным в иске, в дополнение пояснила, что отец знал о месте жительства дочери и внучки, они общались. Так же ответчику Донской ФИО98., супруге Топчего ФИО99. было известно о наличии договора приватизации и прав истцов на квартиру. Доли в квартире выбыли из их владения помимо их воли, закон не обязывает регистрировать ранее возникшие права, право возникло на основании договора приватизации, который был зарегистрирован в БТИ и в справке БТИ указано количество собственников. Решение суда, которым за Топчим было признано право собственности на всю квартиру отменено.

Просила иск удовлетворить. В удовлетворении встречного иска просила отказать, поскольку выбытие имущества произошло помимо воли собственников, считает, что представитель продавца и покупатель, которая является ее дочерью, знали о том, что у Топчий ФИО100 и Топчий ФИО101. есть права на доли в квартире.

Представитель Ответчика Иванова ФИО102 просила в иске отказать, по основаниям встречного иска, поскольку покупатель проверила и проявила необходимую осмотрительность, документы на квартиру были в порядке, ограничений не было, право было зарегистрировано за Топчий на всю квартиру. За Топчий ФИО103 действовала Донская по доверенности. Донская ее мать, деньги она передала ей.

Представитель ответчика Кротенко ФИО104 просила в удовлетворении первоначального иска отказать, встречный иск поддержала, суду пояснила, что ей не было известно о том, что впоследствии решение суда отменят. Деньги от проданной квартиры потратила на свои нужды, в состав наследственного имущества они не вошли. Сделка была совершена у нотариуса, все было законно.

Выслушав доводы и возражения представителей сторон, исследовав материалы дела, суд находит иск Топчий ФИО105., Топчий ФИО106. подлежащим удовлетворению, встречный иск не подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Судом установлено, что 07.11.2020 г. между продавцом Топчий ФИО107., в интересах которого действовала представитель по доверенности Донская ФИО108 и покупателем Чеботаревой ФИО109 был заключен договор купли - продажи квартиры по адресу <адрес> площадью 61,8 кв.м.с КН №. Договор удостоверен нотариусом ФИО110. Кубряк.

Согласно пункту 1 статьи 454 ГК кодекса РФ по договору купли - продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

На основании п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли - продажи и не вытекает из существа обязательства.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на основании договора купли продажи недвижимости от 7.09.2020 г. Чеботарева ФИО111. является собственником указанной квартиры.

В соответствии с пунктом 3 указанного договора, кадастровая стоимость указанной квартиры составляет 2405886,98 рублей, п. 4 указана цена <адрес> 000 рублей, которые покупатель (п. 6) оплатил продавцу до подписания указанного договора. Отдельный акт приема-передачи отчуждаемого имущества сторонами не подписывался.

Заключенный сторонами договор и переход права собственности на квартиру в установленном законом порядке 9.11.2022 зарегистрированы в Росреестре.

В настоящее время объект недвижимости также находится в собственности Чеботаревой ФИО112 что подтверждается сведениями из ЕГРН.

Основанием возникновения права собственности Топчий ФИО113. на квартиру явилось решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № от 18.09.2020 г..

Вместе с тем, апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25.11.2021 г. указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение об отказе Топчий

ФИО114. в удовлетворении иска к Топчий ФИО115., Топчий ФИО116 АМО г. Новороссийска о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации. Указанным судебным актом установлено, что законных оснований для лишения Топчий ФИО117. и Топчий ФИО118. долей в праве собственности на спорную квартиру, которые возникли у сторон на основании договора на передачу в собственности жилого помещения от 27.02.1997 года зарегистрированного в БТИ 18.03.1997 г., не было, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в законную силу Закона №122 от 21.07.1997 г., сохраняют свою силу и регистрация таких прав производится по желанию правообладателей, не оплата коммунальных платежей основанием к лишению права собственности, не является.

Согласно пункту 2 статьи 61 ГПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вследствие чего, доводы ответчика Чеборатевой ФИО119. о том, что истцы не предприняли обязанностей собственников по регистрации права собственности, заботы о своей недвижимости, суд находит не состоятельными.

Таким образом, суд считает доказанным факт наличия за Топчий ФИО120. и Топчий ФИО121 права собственности на 1/3 доли у каждой на квартиру по адресу <адрес>, на основании договора на передачу в собственности жилого помещения от 27.02.1997 года

Как следует из предоставленной копии свидетельства о смерти, Топчий ФИО122. умер 8.11.2020 г.

Согласно справки нотариуса Еремеевой ФИО123 от 15.01.2021 г., наследником умершего Топчий ФИО124 – Донской ФИО125 подано заявление о принятии наследства, заведено наследственное дело №г., следовательно согласно п. 34 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 г. N 9 «О судебной практике по делам о наследовании», является правопреемником прав и обязанностей Топчий ФИО126

Представитель Донской ФИО127. подтвердила, что Чеборатева ФИО128 является ее дочерью, которую воспитывал Топчий ФИО129 и которая ранее проживала с ними в одной квартире по адресу <адрес>, полученные от продажи квартиры деньги она потратила на свои нужды.

Разрешая вопрос по требованиям Топчий ФИО130. и Топчий ФИО131. о признании недействительным (ничтожным) договора купли - продажи от 7.11.2020 г. квартиры по адресу <адрес>, суд пришел к следующему выводу.

Как установлено судом, в настоящее время объект недвижимости находится в собственности Чеборатевой ФИО132 что подтверждается сведениями из ЕГРН.

В силу ст. 168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Поскольку собственником 1/3 доли каждый спорной квартиры по адресу <адрес> являлись Топчий ФИО133 и Топчий ФИО134., следовательно Донская ФИО135 в интересах Топчий ФИО137.И. была не вправе их отчуждать, суд усматривает нарушения требования закона при заключении указанной сделки и нарушение прав и охраняемых законом интересов истцов, требования Топчий ФИО138 и Топчий ФИО139 о признании договора купли продажи 2/3 доли квартиры от 8.11.2020 г. недействительным подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст.301 ГК РФ, собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения. В силу ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.

В пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Выбытие имущества из владения собственника помимо его воли является основанием для истребования такого имущества от добросовестного приобретателя.

Истцы являются собственниками 2/3 долей спорной квартиры, поскольку не утратили титул собственника по недействительной сделке- решению суда от 18.09.202 г. отмененного апелляционным судом 25.11.2021 г..

Таким образом, поскольку ответчик приобрел 2/3 долей спорной квартиры по сделке у лица, которое не могло это имущество отчуждать, 2/3 доли спорной квартиры выбыли из владения истцов помимо их воли, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истцов об истребовании из незаконного владения ответчика 2/3 доли спорной квартиры, аннулировании записи о регистрации права собственности ответчика.

Из Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 марта 2015 года, следует, что правильное разрешение вопроса о возможности истребования имущества из чужого незаконного владения требует установления того, была или не была выражена воля собственника на отчуждение имущества.

При этом следует учитывать, что выбытие имущества из владения того или иного лица является следствием конкретных фактических обстоятельств. Владение может быть утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, или действий иных лиц, осуществляющих передачу по его просьбе или с его ведома. В подобных случаях имущество считается выбывшим из владения лица по его воле.

В пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров,



связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснено, что собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Доводы представителя Чеботаревой ФИО140 о том, что ей не было известно о том, что спорная квартира могла быть обременена правами третьих лиц, вследствие чего просила признать ее добросовестным приобретателем квартиры суд находит не состоятельной, поскольку она является родной дочерью Донской ФИО141 которая выступала по доверенности от имени Топчего ФИО142 при государственной регистрации за ним права собственности на всю квартиру по решению суда от 18.09.2020 г., документы были поданы в Росреестр 23.10.2020 г., право за Топчим ФИО143 зарегистрирована 3.11.2020 г., а сделка купли продажи с дочерью сделка была совершена 7.11.2020 г., за день до смерти Топченко ФИО144., который умер 8.11.2020 г., следовательно находилась с дочерью в доверительных отношениях, которой было известно о нахождении Топчего ФИО145 в больнице в предсмертном состоянии и основании возникновения права собственности-решения суда, что следует из договора, из которого однозначно следует наличие иных собственников на доли в квартире.

Таким образом, суд считает, что приобретатель 2/3 доли спорной квартиры Чеботарева ФИО146 по возмездному договору не является добросовестным, поскольку она знала и могла знать о том, что Топчий ФИО147 в лице представителя Донской ФИО148 ее матери не имел права отчуждать указанное недвижимое имущество и не проявила необходимую степень осмотрительности, какая от нее требовалась по условиям оборота, для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества, поскольку из решения следовало, что дело было рассмотрено в отсутствие Топчий ФИО149. и Топчий ФИО150., к моменту государственной регистрации права собственности не обжаловалось, соответственно могла выяснить у них позицию по принадлежащим им долям в праве собственности на квартиру.

В соответствии с п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Учитывая, что материалами дела достоверно установлен факт выбытия спорной 2/3 доли квартиры из владения истцов помимо их воли, доводы ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, подлежат отклонению. В данном случае истцы вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения ответчика, поскольку выбытие имущества из владения собственника помимо его воли является основанием для истребования такого имущества от добросовестного приобретателя.

Ввиду вышеуказанного отсутствуют основания для удовлетворения встречного иска Чеботаревой ФИО151 о признании ее добросовестным приобретателем квартиры.

При этом, суд принимает во внимание, что ответчик не лишен возможности предъявить требования о возмещении убытков, причиненных изъятием имущества.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества законному собственнику является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности

Чеботаревой ФИО152 на 2/3 доли спорной квартиры и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости за Топчий ФИО153. и Топчий ФИО154. по 1/3 доле за каждой.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Топчий ФИО155., Топчий ФИО156. удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи от 07.11.2020г: заключенный между Топчий ФИО157 и Чеботаревой ФИО158 в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на квартиру №№ д. № по <адрес> <адрес> с КН №.

Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой ФИО159 1/3 долю на квартиру №№ д. № по <адрес> края принадлежащую Топчий ФИО160.

Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой ФИО161 1/3 долю на квартиру №№ д. № по <адрес> края принадлежащую Топчий ФИО162

Прекратить право собственности Чеботаревой ФИО163 на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру №№ д. № по <адрес>.

Решение суда является основанием для государственной регистрации права прекращения права собственности на 2/3 доли на квартиру №№ д. № по <адрес> за Чеботаревой ФИО164 и государственной регистрации права собственности по 1/3 доле за каждой за Топчий ФИО165., Топчий ФИО166..

Чеботаревой ФИО167 в удовлетворении встречного иска- отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Краснодарского краевого суда через Октябрьский районный суд г.Новороссийска в течение одного месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Председательствующий: М.А.Схудоменова

Мотивированное решение изготовлено 31.10.2022г.