

ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

Дело № 88-26233/2023

№ дела суда 1-й инстанции 2-16/2022

УИД № 23RS0037-01-2020-008668-44

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Краснодар

07 сентября 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего судьи Яковлева А.М.,

судей Богатых О.П., Дурневой С.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 и ФИО2 к ФИО6, ФИО3 о признании недействительным договора купли-продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения, встречному иску ФИО6 к ФИО1, ФИО2 о признании добросовестным приобретателем по кассационной жалобе представителя ФИО1 и ФИО2 по доверенности ФИО4 на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам <адрес>вого суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Заслушав доклад судьи ФИО20, выслушав представителя ФИО1, ФИО2 по доверенности ФИО10, представителя ФИО6 по доверенности ФИО11, судебная коллегия

установила:

ФИО1 и ФИО2 обратились в суд с иском к ФИО6, ФИО3, в котором, уточнив исковые требования, просили признать недействительным договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО5 и ФИО6 в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на <адрес> <адрес> края с кадастровым номером №, истребовать из чужого незаконного владения ФИО6 1/3 долю на <адрес> <адрес> края принадлежащую ФИО1, истребовать из чужого незаконного владения ФИО6 1/3 долю на <адрес> края принадлежащую ФИО2, прекратить право собственности ФИО6 на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на указанную квартиру.

Требования мотивированы тем, что на основании договора о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от ДД.ММ.ГГГГ являются собственниками <адрес> края. Согласно вышеуказанного договора, зарегистрированного в установленном законом порядке ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации 62№, квартира находилась в совместной собственности с ФИО5 ДД.ММ.ГГГГ ФИО5 умер. Согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости правообладателем спорной квартиры являлся ФИО5, дата государственной регистрации его права была произведена ДД.ММ.ГГГГ. На основании запроса от ДД.ММ.ГГГГ была получена выписка из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ, из которой узнали, что собственником квартиры с ДД.ММ.ГГГГ является ФИО12 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. Ответчице 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.

Уточнив исковые требования, истцы указали, что на момент заключения договора купли-продажи квартира принадлежала продавцу на основании решения Октябрьского районного суда <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ по делу №. Указанным решением за ФИО5 признано право собственности в порядке приватизации на квартиру в целом. Указанное решение было отменено по апелляционной жалобе ФИО13 и ФИО2 поскольку при вынесении обжалуемого решения суд не учел, что согласно договору о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от ДД.ММ.ГГГГ администрация <адрес> передала квартиру в совместную собственность ФИО5, ФИО1 и ФИО2 Указанный договор прошел регистрацию БТИ ДД.ММ.ГГГГ внесена запись регистрации 62 №. 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: ФИО5 - 1/3 доля, ФИО1 - 1/3 доля, ФИО2 - 1/3 доля. ФИО5 не имел права распоряжаться 2/3 долями в праве общей долевой собственности на квартиру, принадлежащих истцам.

В ходе рассмотрения дела ФИО6 подала встречный иск к ФИО1, ФИО2 о признании добросовестным приобретателем спорного имущества.

Встречные требования мотивированы тем, что по договору купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, удостоверенному врио нотариуса ФИО8 ФИО14, приобрела у ФИО5 квартиру по вышеуказанному адресу за <данные изъяты> руб., ДД.ММ.ГГГГ право собственности на нее было зарегистрировано в установленном законом порядке. При заключении договора купли-продажи между нею и представителем ФИО5 - ФИО3 был составлен акт приема-передачи о получении денежных средств в счет цены договора в сумме <данные изъяты> руб. При этом согласно пункту 21 договора купли-продажи, ФИО1 ФИО2 среди зарегистрированных в квартире лиц не значились, квартира была передана свободной от право притязаний третьих лиц. При оформлении сделки продавцом квартиры ФИО5 в качестве его правоустанавливающего документа было предоставлено обжалуемое решение Октябрьского районного суда <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ по делу №, вступившее на тот момент в законную силу, в соответствии с которым за продавцом ФИО5 признано право единоличной собственности на спорное жилое помещение. Согласно тексту решения в ходе рассмотрения дела судом установлен факт не проживания ФИО1 и ФИО2 в спорной квартире с 1997 года. Их место жительства на дату рассмотрения дела не было известно суду, расходы по содержанию и оплате коммунальных услуг они не несли. Решение Октябрьского районного суда <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ ответчики признаны утратившими право пользования жилым помещением и сняты с регистрационного учета по адресу: <адрес>. Данным решением суда также установлено, что заявители ФИО22 с 1997 года не проживают в спорной квартире, добровольно выселились из нее, о чем в деле имеются свидетельские показания ФИО15 и ФИО16 Таким образом, ФИО6 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. Каких-либо препятствий к получению ответчиками информации, кто является участником приватизации квартиры, осуществленной в 1997 года, у ФИО1 не имелось. ФИО1 в 1997 года была уже совершеннолетней, а ее дочь ФИО2 достигла совершеннолетия в апреле 2011 года, 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. У ФИО5 имелись на руках две справки, содержащие сведения о том, что его спорная квартира в 2014-2015 годах 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 ФИО5

Решением Октябрьского районного суда <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ иски требования ФИО2, ФИО2 удовлетворены.

Суд признал недействительным договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО5 и ФИО6 в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на <адрес> края с кадастровым номером №. Истребовал из чужого незаконного владения ФИО6 1/3 долю на <адрес> края, принадлежащую ФИО1 Истребовал из чужого незаконного владения ФИО6 1/3 долю на <адрес> края принадлежащую ФИО2 Прекратил право собственности ФИО6 на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на <адрес> края. Указал, что решение суда является основанием для государственной регистрации права прекращения права собственности на 2/3 доли на <адрес> края за ФИО6 и государственной регистрации права собственности по 1/3 доле за каждой за ФИО2, ФИО1 ФИО6 в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам <адрес>вого суда от ДД.ММ.ГГГГ решение Октябрьского районного суда <адрес> края от ДД.ММ.ГГГГ отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований ФИО1, ФИО2 отказано, встречные иски требования ФИО6 удовлетворены. ФИО6 признана добросовестным приобретателем 2/3 долей <адрес>. 15 по <адрес> по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному между ФИО5 и ФИО6

В кассационной жалобе представитель истцов ФИО4 просит отменить апелляционное определение, оставить в силе решение суда первой инстанции, указывая в обоснование на то, что апелляционный суд не определил, на каком праве (собственности или общей совместной собственности) квартира принадлежала продавцу ФИО5, ФИО5, ФИО1 и ФИО17 за государственной регистрацией права общей совместной собственности на квартиру перед сделкой не обращались. Выводы о добросовестности ответчика ФИО6 не основаны на материалах дела. В ходе рассмотрения дела достоверно установлено, что воля истцов на отчуждение принадлежащего им имущества отсутствовала.

Информация о движении дела была размещена на официальном сайте ФИО7 кассационного суда общей юрисдикции в сети Интернет по адресу: 4kas.sudrf.ru.

В силу части 1 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

При таких обстоятельствах в целях недопущения волокиты и скорейшего рассмотрения и разрешения гражданских дел судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва, заслушав пояснения явившихся лиц, судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения ввиду следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между продавцом ФИО5, в интересах которого действовала представитель по доверенности ФИО3, и покупателем ФИО6 был заключен договор купли - продажи квартиры по адресу: <адрес> площадью <данные изъяты> кв.м с кадастровым номером №. Договор удостоверен нотариусом ФИО18.

В соответствии с пунктом 3 договора кадастровая стоимость указанной квартиры составляет <данные изъяты> руб., в пункте 4 указана цена квартиры - <данные изъяты> руб., которую покупатель оплатил продавцу до подписания договора (пункт 6). Отдельный акт приема-передачи отчуждаемого имущества сторонами не подписывался.

Заключенный сторонами договор и переход права собственности на квартиру в установленном законом порядке ДД.ММ.ГГГГ зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

В настоящее время объект недвижимости также находится в собственности ФИО12, что подтверждается сведениями из ЕГРН.

Основанием возникновения права собственности ФИО19 на квартиру явилось решение Октябрьского районного суда <адрес> края, дело № от ДД.ММ.ГГГГ.

Как следует из предоставленной копии свидетельства о смерти, ФИО5 умер ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно справке нотариуса Еремеевой ИТ. от ДД.ММ.ГГГГ наследником умершего ФИО5 - ФИО3 подано заявление о принятии наследства, заведено наследственное дело №г., следовательно, она является правопреемником прав и обязанностей ФИО5

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам <адрес>вого суда от ДД.ММ.ГГГГ решение Октябрьского районного суда <адрес> края по делу № от ДД.ММ.ГГГГ отменено, по делу принято новое решение об отказе ФИО5 в удовлетворении иска к ФИО1, ФИО2, администрации муниципального образования <адрес> о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации. Указанным судебным актом установлено, что законных оснований для лишения ФИО1 и ФИО2 долей в праве собственности на спорную квартиру.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что собственником 1/3 доли каждой спорной квартиры по адресу <адрес> являлись ФИО1 и ФИО2, следовательно, ФИО3 в интересах ФИО5 была не вправе их отчуждать, суд усматривает нарушения требования закона при заключении указанной сделки и нарушение прав и охраняемых законом интересов истцов, требования ФИО2 и ФИО1 о признании договора купли продажи 2/3 доли квартиры от ДД.ММ.ГГГГ недействительным подлежат удовлетворению.

Судебная коллегия при апелляционном рассмотрении дела, предполагающего проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию, признала выводы суда первой инстанции ошибочными, в связи с чем отменила решение суда, указав, что вывод суда первой инстанции о принадлежности спорной квартиры истцам ФИО2, ФИО1 на праве общей долевой собственности с определением долей каждого из истцов и ФИО5 по 1/3 в праве общей собственности прямо противоречит условиям приватизационной сделки, на основании которой спорное жилое помещение передано не в долевую, а в совместную собственность ФИО2, ФИО1 и ФИО5

Исследовав и оценив доводы и возражения сторон, представленные сторонами доказательств по правилам статей 56, 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, руководствуясь положениями статей 8, 11, 12, 153, 166, 167, 209, 218, 244, 253, 301, 420, 432, 434, 454, 549, 558 Гражданского кодекса РФ, разъяснениями постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», проанализировав установленные по результатам исследования доказательств фактические обстоятельства настоящего дела, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что При наличии установленной в пункте 2 статьи 253 Гражданского кодекса РФ материально-правовой презумпции совершения ФИО5 спорной сделки при наличии полномочий от иных участников общей собственности, бремя опровержения такой презумпции было возложено законом на истцов ФИО1 и ФИО2 Между тем, истцы каких-либо доказательств в опровержение данной презумпции в материалы настоящего дела не предоставили; отказ истцов от исполнения возложенного на них бремени доказывания являлся безусловным основанием для вывода о том, что при заключении спорного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, поскольку истцами не было доказано иного, ФИО5 действовал на основании полномочий, предоставленных иными участниками общей собственности. При этом ФИО6 является добросовестным приобретателем спорного имущества.

Кассационный суд соглашается с данными выводами суда апелляционной инстанции как основанными на нормах действующего законодательства и фактических обстоятельствах дела.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (пункт 1). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (пункт 2). Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (пункт 3).

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского 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).

В статье 166 Гражданского кодекса РФ закреплено, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Требование о признании

недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявившее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В силу статьи 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре, возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены 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 (статья 168 Гражданского кодекса РФ).

В статье 253 Гражданского кодекса РФ закреплено, что участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом (часть 1). Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (часть 2). Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (часть 3).

Правильно применив приведенные положения закона, суд апелляционной инстанции указал на то, что ФИО5, являясь одним из участников совместной собственности на спорную квартиру, имел право заключить спорный договор купли-продажи от своего имени в интересах всех сособственников, и в соответствии с пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса РФ указанная сделка могла быть оспорена иными участниками совместной собственности исключительно при доказанности отсутствия у ФИО5 полномочий на совершение такой сделки и того, что приобретатель спорного имущества - ответчик ФИО6 знала или заведомо должна была знать об обстоятельствах отсутствия у ФИО5 таких полномочий.

В соответствии с положениями статьи 301 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежит право истребовать имущество из чужого незаконного владения.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса 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. Если

имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что применяя статью 301 Гражданского кодекса РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. К числу юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судом при рассмотрении виндикационного иска, так же относятся установление наличия права собственности истца на истребуемое имущество; наличие спорного имущества в натуре и нахождение его у ответчика; незаконность владения ответчиком спорным имуществом; отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества. Виндикационный иск не подлежит удовлетворению при отсутствии хотя бы одного из перечисленных признаков.

По смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ 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. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (пункт 39).

Отклоняя доводы истцов относительно недобросовестности ФИО6, аналогичные заявленным в кассационной жалобе, суд апелляционной инстанции исходил из того, что на момент заключения договора купли продажи от ДД.ММ.ГГГГ истцы не являлись собственниками квартиры по адресу <адрес>, площадью <данные изъяты> кв.м, с кадастровым номером № в связи с чем спорное имущество не могло выбыть из их владения по их воле, либо помимо их воли, тогда как ФИО6 на момент ее заключения правомерно, 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 ФИО5 При этом ФИО6 также объективно не могла и не должна была знать, что в дальнейшем решение Октябрьского районного суда <адрес> края по делу № от ДД.ММ.ГГГГ будет отменено апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам <адрес>вого суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Доводы кассационной жалобы в своей совокупности не содержат оснований к отмене оспариваемого судебного постановления, поскольку не опровергают выводов суда и не свидетельствуют о допущенной судебной ошибке с позиции правильного применения норм процессуального и материального права. Изложение заявителями своего представления о фактической стороне дела и толкования закона не является основанием для отмены судебных актов.

Оценка доказательств по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ на предмет их относимости, допустимости, достоверности, а в совокупности достаточности относится к обязанности суда, разрешающего дело по существу, непринятие позиции стороны либо критическое отношение к такой позиции и представленным стороной доказательствам не свидетельствует о допущенной ошибке.

Суд апелляционной инстанции верно определил предмет доказывания и закон, подлежащий применению при разрешении настоящего дела, нормы материального и процессуального права применены правильно, а выводы основаны на доказательствах, исследованных в процессе судебного разбирательства, которым дана надлежащая оценка в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Кассационный порядок обжалования судебных актов, вступивших в законную силу, предусмотрен в целях исправления допущенных судами в ходе предшествующего разбирательства дела существенных нарушений норм материального или процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, включая публичные интересы.

Таких нарушений норм права, дающих основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного постановления, не имеется.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 06 апреля 2023 года оставить без изменения, кассационную жалобу представителя ФИО1 и ФИО2 по доверенности ФИО4 – без удовлетворения.

Председательствующий А.М. Яковлев

Судьи О.П. Богатых

С.Н. Дурнева