

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

03 сентября 2024 года

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Сагитовой Е.И.,

судей Бекетовой В.В., Кеда Е.В.,

по докладу судьи Сагитовой Е.И.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. к Чеботаревой А.А., Донской С.П. о признании недействительным договора купли-продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску Чеботаревой А.А. к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании добросовестным приобретателем,

по апелляционной жалобе Донской С.П. и Чеботаревой А.А. на решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года.

Заслушав доклад судьи Краснодарского краевого суда Сагитовой Е.И., выслушав объяснения представителя Чеботаревой А.А. – Беленькой А.Я., представителя Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. по доверенности Криушиной Н.С., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. обратились в суд с иском к Чеботаревой А.А. о признании недействительной сделки и применении последствий её недействительности.

Чеботарева А.А. обратилась в суд со встречными исковыми требованиями к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании добросовестным приобретателем спорного имущества.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года исковые требования Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. удовлетворены. Признан недействительным договор купли-продажи от 7 ноября 2020 года, заключённый между Топчием Ю.И. и Чеботаревой А.А., в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на квартиру №

Истребована из чужого незаконного владения Чеботаревой А.А. 1/3 доли на квартиру №, принадлежащая Топчий В.Ю.

Истребована из чужого незаконного владения Чеботаревой А.А. 1/3 доли на квартиру №, принадлежащая Топчий К.Ю.

Прекращено право собственности Чеботаревой А.А. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру №

Чеботаревой А.А. отказано в удовлетворении встречных исковых требований о признании добросовестным приобретателем.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года отменено. По делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Топчий В.Ю., Топчий К.Ю.

отказано. Встречные исковые требования Чеботарёвой А.А. удовлетворены. Чеботарева А.А. признана добросовестным приобретателем 2/3 долей квартиры № 90.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года оставлено без изменения.

Материалы дела поступили в Краснодарский краевой суд после отмены Верховным Судом РФ года апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела следует, что 07 ноября 2020 года между Топчием Ю.И., от имени которого по доверенности действовала Донская СП., и Чеботаревой А.А. заключён договор купли-продажи квартиры № Указанный договор удостоверен Кубряк Е.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Еремеевой Н.Г.

В соответствии с пунктом 3 указанного договора кадастровая стоимость квартиры составляет руб., в пункте 4 указана цена квартиры руб., которую покупатель оплатил продавцу до подписания договора (пункт 6).

08 ноября 2020 года Топчий Ю.И. умер.

09 ноября 2020 года заключённый сторонами договор и переход права собственности на квартиру в установленном законом порядке зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Основанием возникновения права собственности Топчий Ю.И. на квартиру явилось решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 18 сентября 2020 года.

Вместе с тем, апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25 ноября 2021 года указанное решение суда отменено, по делу принято новое решение об отказе Топчий Ю.И. в удовлетворении иска к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю., администрации муниципального образования город Новороссийск о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации.

Указанным судебным актом установлено, что отсутствовали законные основания для лишения Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. долей в праве собственности на спорную квартиру, которые возникли у сторон на основании договора на передачу в собственность жилого помещения от 27.02.1997г., зарегистрированного в БТИ 18.03.1997г., права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в законную силу Закона № 122 от 21.07.1997г., сохраняют свою силу и регистрация таких прав производится по желанию правообладателей, не оплата коммунальных платежей основанием к лишению права собственности не является.

Согласно п. 2 ст. 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.

Таким образом, суд посчитал доказанным факт наличия у Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. права собственности по 1/3 доли в квартире по адресу: г. Новороссийск, ул. Пионерская, д. 15 кв. 90, на основании договора на передачу в собственность жилого помещения от 27.02.1997г.

Согласно справке нотариуса Еремеевой И.Т. от 15 января 2021 года наследником Топчия Ю.И. - Донской С.П. подано заявление о принятии наследства по закону после смерти Топчего Ю.И. на все имущество, принадлежащее наследодателю.

При разрешении исковых требований Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. суд, верно установив фактические обстоятельства, обоснованно руководствовался положениями ст. 168 ГК РФ, признав сделку недействительной, так как Топчий Ю.И. не вправе был распоряжаться 2/3 доли в праве собственности на квартиру.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Чеботаревой А.А. о признании добросовестным приобретателем 2/3 доли спорного жилого помещения, суд посчитал доказанным тот факт, что Чеботарева А.А., матерью которой являлась Донская С.П., действовавшая по доверенности от Топчий Ю.Ю., должна была знать об отсутствии у продавца права на отчуждение 2/3 долей имущества. Таким образом, последняя не проявила необходимую степень осмотрительности, которая от неё требовалась по условиям гражданского оборота для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

С такими выводами суда первой инстанции судебная коллегия соглашается и не находит оснований к отмене решения по доводам апелляционной жалобы.

Из материалов дела следует, что воля Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. на отчуждение имущества отсутствовала, спорное имущество выбыло из их владения на основании судебного акта, который впоследствии был отменен.

Судебная коллегия учитывает факт родственных отношений Чеботаревой А.А. и Донской С.П., действующей по доверенности в интересах Топчия Ю.И., а также факт их совместного длительного проживания в спорной квартире.

Кроме того, сделка по продаже имущества была заключена за день до смерти Топчего Ю.И., страдавшего онкологическим заболеванием, по цене ниже рыночной стоимости.

Фактические обстоятельства верно установлены судом первой инстанции.

Нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения, правильно применены.

В суд апелляционной инстанции поступило заявление Чеботарёвой А.А. об отказе от встречных исковых требований.

Судебная коллегия отказывает в принятии данного заявления, которое подписано Чеботарёвой А.А., однако идентифицировать ее подпись не представляется возможным, поскольку она не явилась в судебное заседание. Правовые последствия отказа от исковых требований ей судом не разъяснялись.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

В принятии отказа Чеботаревой А.А. от встречного иска – отказать.

Решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Донской С.П. и Чеботаревой А.А. - без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в течение 3 месяцев в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: