

**В СУДЕБНУЮ КОЛЛЕГИЮ
ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ
МОСКОВСКОГО ОБЛАСТНОГО
СУДА**

Истец: М.В.М.
г.Москва, ул. Рудневка, дом 18, кв.145

Представитель Истца:
Хоруженко А.С.
101000, г.Москва, Милютинский пер.,д.6,
стр.2; АК №34 «Фемида» МГКА
8(495)627-3118
89197744085

Ответчик: Ш.Н.А.
г.Москва, ул.Уральская, д.8, кв.18

Третьи лица:
Ж.Е.Н.
г.Москва, ул.Рудневка, д.18, кв.145

Ш.Л.В.
Балашихинский район, дер.Соболиха,
ул.Липовая, д.30

Нотариус Т.А.М.
г.Балашиха,ул.Живописная, д.3

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА
на решение Балашихинского городского суда
МО от 02.06.2014 г.

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 02.06.2014 г. исковые требования М.В.М. к Ш.Н.А. были оставлены без удовлетворения. Не соглашаясь с вышеуказанным решением, сторона Истца считает, что при его постановлении были неправильно применены нормы материального права, выводы суда первой инстанции не соответствовали установленным обстоятельствам по делу, в этой связи обжалуемое решение подлежит отмене как незаконное и необоснованное.

Из материалов дела следует, равно как не оспаривается сторонами, следующее.

До 17.06.1999 г. Истец владел на праве собственности квартирой, расположенной по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16,кв.158, 48, 56,57,58 (свидетельство о праве собственности). Желая улучшить свои жилищные условия и обеспечить свою будущую многодетную семью жилой площадью 17.06.1999 г. Истец продает вышеуказанную квартиру.

10.08.1999 г., т.е. спустя два месяца после продажи Истец заключает с Ш.Н.В. (отец жены Истца) договор займа денежных средств (л.д.7, 8). В соответствии с условиями данного договора Ш.Н.В. взял у Истца в долг денежные средства вырученные от продажи вышеуказанной квартиры с целью строительства дома по адресу: МО, Балашихинский район, деревня Соболиха, ул.Липовая, д.30. Согласно договору денежные средства передавались на срок до 09.08.2014 г. Ш.Н.В. обязался приобрести Истцу двухкомнатную квартиру, аналогичную проданной по метражу, планировке и ремонту или, в случае

невозможности исполнить последнее, выделить долю в праве собственности в доме по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30.

27.09.2012 Ш.Н.В, умер. Вышеуказанный дом находился в общей долевой собственности Ш.Н.В. и Ш.Л.В. (супруги от первого брака). По завещанию Ш.Н.В. завещал все свое имущество второй супруге Ответчице по настоящему делу – Ш.Н.А.

Обращаясь с Исковым заявлением в суд, Истец полагал следующее: условие о покупке квартиры, аналогичной проданной, не выполнено, условие о передаче доли в доме не выполнено, т.е. условия договора займа не исполнены, а т.к. стоимость проданной двухкомнатной квартиры составляет 1/3 от стоимости дома, на постройку которого выдавались в долг деньги, а также то обстоятельство, что наследником Ш.Н.В. по завещанию является Ответчик – Ш.Н.А., то в силу положений ст. 1175 ГК РФ, именно Ответчик отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. В этой связи Истец полагал, что за счет доли Ответчика в 1/2 от дома, ему надлежит получить право собственности на 1/3 дома в связи с невыполнением Ш.Н.В. условий договора займа.

Сторона Истца продолжает настаивать на исковых требованиях и считает их законными и обоснованными по следующим причинам.

Согласно ст.421 ГК РФ граждане свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. В соответствии со ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Согласно ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Согласно ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Таким образом как разумно полагает Истец за ним надлежит зарегистрировать право собственности на 1/3 дома по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30 как выполнение условия о возврате долга по договору займа от 10.08.1999 г. в связи с тем, что условия о покупке квартиры, аналогичной проданной не исполнено и не может быть исполнено.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из следующего:

1. «1/3 указанного дома является индивидуально-определенной вещью, а не вещью, обладающей родовыми признаками (п. 4 Решения, середина). В этой связи, а также норм закона, договор займа представляет собой попытку заключить договор купли-продажи недвижимости с отсрочкой исполнения, причем исполнение предполагает альтернативу, истец хочет либо квартиру, либо долю в доме».

С данным выводом согласиться нельзя.

А именно, п.1.1. Договора указывает на то, что данный договор является целевым договором займа – «денежные средства передаются для строительства дома...»;

П.1.2.: «сумма займа передается сроком на 15 лет...»;

П.2.2.: «заемщик обязуется приобрести займодателю двухкомнатную квартиру, аналогичную проданной...»;

П. 2.3.: «в случае отсутствия такой возможности, заемщик обязуется выделить Истцу долю в праве собственности в доме... равную стоимости вышеуказанной квартиры на момент возврата суммы займа».

Таким образом, анализ вышеуказанных норм позволяет сделать вывод о том, что по сути и исходя из буквального толкования содержащихся в договоре слов и выражений, данный договор представляет собой смешанный договор займа, договор целевого займа, договор займа с возможностью возврата долга в виде индивидуально-определенной вещи-квартиры либо доли в доме. Несмотря на наличие в ст.807 ГК РФ положений о родовых признаках передаваемых вещей, в данном случае согласно основополагающим принципам гражданского законодательства приоритет должен быть отдан положениям ст. 421 ГК РФ, а именно тому обстоятельству, что стороны добровольно согласились, не нарушая закона, изменить статус вещи с обладающей родовыми признаками, на вещь индивидуально-определенную. Свобода выбора и указанное условие не должно давать основания классифицировать данный договор как попытка заключения договора купли-продажи. При этом, нельзя согласиться с выводом суда о том, что договор предполагает альтернативу. «Истец хочет либо квартиру либо долю в доме» - данное утверждение не соответствует действительности. По условиям договора, в случае невозможности вернуть долг в виде аналогичной квартиры, Ш.Н.В. обязался выделить Истцу долю в праве собственности на дом. Никакой альтернативы не существует. В связи со смертью Ш.Н.В. в 2012 г., такое событие, а именно невозможность исполнить условия возврата займа в виде квартиры – наступило, начинает действовать условие о возврате займа в виде доли в доме.

Таким образом согласиться с выводом суда о не правовой природе данного договора займа нельзя.

2. «Невозможно точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче Истцу, в справках (л.д.10,11) указана примерная стоимость квартиры и дома)» (л. 5 решения);

Действительно, Истец не обладая соответствующими познаниями в области юриспруденции и самостоятельно защищая свои интересы в суде не смог на этапе подачи искового заявления представить суду надлежащие доказательства – а именно акт оценочной компании о точной рыночной стоимости квартиры. Частично он пытался восполнить данное упущение, подавая в процессе судебного разбирательства ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы (ходатайство было приложено к уточненному исковому заявлению (л.д.112), протокол судебного заседания, отсутствует как уточненное исковое заявление, так и ходатайство Истца). В этой связи Истец устраняет вышеперечисленное упущение и просит суд апелляционной инстанции принять во внимание указанные обстоятельства и принять в качестве доказательств по делу, акты оценки стоимости квартиры по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16,кв.158, а также дома: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30. Согласно полученным оценкам стоимость квартиры составляет: 6500000 руб., а стоимость дома составляет 17 390 000 руб. Таким образом, Истец полагает, что исковые требования в части признания за ним права собственности на 1/3 дома подлежат полному удовлетворению, в связи с тем что установленная рыночная стоимость 1/3 дома (5 796 000 руб.) соответствует рыночной стоимости квартиры, при этом даже меньше ее.

3. «сам дом как объект недвижимости появился в натуре в октябре 2000 года (акт приемочной комиссии ...) (л.д.25-34), право на него зарегистрировано в 2001, тогда как договор заключен в 1999 г.» (л.5 решения);

Данное обстоятельство не имеет значения для надлежащего разрешения спора. По указанному договору возврат должен был быть осуществлен в виде квартиры, аналогичной проданной. В случае же невозможности покупки квартиры, такая невозможность наступила после смерти, Ш.Н.В. обязался оформить на Истца долю в праве собственности в доме. Таким образом, юридически значимым обстоятельством является факт существования дома как объекта недвижимости в момент невозможности исполнить обязательство по покупке квартиры – а именно в 2012 г. в момент смерти Ш.Н.В. Таким образом в момент «необходимости» исполнения условий договора займа

(передача доли в праве собственности в доме) дом как объект недвижимости существовал и обязательство по возврату займа может быть исполнено.

«следовательно, условие о недвижимом имуществе не было согласовано, а договор не считается заключенным и не порождает правовых последствий»;

Речь, видимо, идет о классификации данного договора как договора купли-продажи. По указанным выше обстоятельствам данный договор является договором займа с условием возврата суммы займа в виде индивидуально-определенной вещи (квартира) – положения ст.421 позволяют это сделать сторонам; в случае невозможности возврата займа – выделение доли в доме, на момент необходимости исполнения данного условия дом как индивидуально-определенная вещь юридически и фактически существует.

Необходимо также отметить следующее. Заключая вышеуказанный договор Истец исходил прежде всего из интересов многодетной семьи (л.д.14-19). Безусловно, не обладая соответствующими юридическими познаниями при заключении договора, он действовал исходя из свободы заключения договора. После непредвиденных обстоятельств – смерти Ш.Н.В., судебного процесса по оспариванию завещания в связи с недееспособностью Ш.Н.В. единственной дочерью умершего, Истец вынужден добиваться любыми законными способами возможности исполнить договор и получить в собственность недвижимость для проживания своей семьи. В этой связи отказ суда в признании его требований правомерными нарушает его права и интересы.

Установленная рыночная стоимость проданной квартиры соответствует, даже выше, рыночной стоимости 1/3 доли дома, на которую претендует Истец, в этой связи сторона Истца просит учесть все вышеуказанные обстоятельства и встать на сторону Истца

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 331, 320, 322 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Решение Балашихинского городского суда МО от 02.06.2014 г. отменить, удовлетворить иски Истца в полном объеме. В силу невозможности предоставления доказательств на этапе первой инстанции по изложенным выше причинам,
2. О дате и времени судебного заседания прошу уведомлять в адрес юридического бюро «Moscow legal», г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15, <http://msk-legal.ru>

ХОДАТАЙСТВУЮ:

Приобщить к материалам дела акт оценки стоимости квартиры по адресу: МО Люберецкий район, поселок Котельники, ул.Белая дача, д.16, кв.158, а также акт оценки стоимости дома по адресу: МО, Балашихинский район, дер. Соболиха, ул.Липовая д.30.

Приложение:

1. Копии жалобы для сторон (5 экз.);
2. Квитанция об оплате госпошлины;
3. Копия доверенности на представителя;
4. Копия актов оценки (2х 5 экз.);
5. Выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

_____/Хоруженко А.С./
25.07.2014 г.