

В Московский городской суд

Истец: С.А.В.
107150, г.Москва, ул.
Ивантеевская, д.28, корп.4, кв.26

Ответчик: К.О.В.
109449, г.Москва,
ул.Новороссийская, д.25, корп.1,
кв.188

Представитель Ответчика:
Хоруженко А.С.
Юридическое бюро «Moscow legal»
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15
<http://msk-legal.ru>
тел: 8(495)664-55-96

Ответчик: О.И.Г.
Брянская обл., Клинцовский р-н, с.
Гулевка, ул. Центральная, д.48

Третьи лица:
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве
115191, г.Москва, ул.Большая
Тульская, д.15

В.Д.В.
Саратовская обл., Самойловский
район, с.Залесьянка, ул.Школьная,
д.8

Нотариус: М.И.Г.
Пос.Томилино Люберецкого
района МО, ул.Гаршина д.3

гр.дело: 2-504/2014
Пр./с: М.Е.Н.

КАССАЦИОННАЯ ЖАЛОБА

30 сентября 2014 г. Люблинским районным судом г.Москвы (ф/с М.Е.Н.) было вынесено решение по исковому заявлению С.А.В. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры (г.Москва, ул.Новороссийская, д.25, корп.1, кв.188) от 21.06.2012, заключенного между Истцом (по доверенности – В.Д.В.) и Ответчиком – О.И.Г., договора купли-продажи квартиры от 28.07.2012 г., заключенного между Ответчиком – К.О.В. и О.И.Г., применении последствий недействительности сделки. Согласно решению исковые требования С.А.В. были удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии Московского городского суда от 12.03.2015 г. апелляционная жалоба оставлена без удовлетворения, решение – без изменения.

С решением судов сторона Ответчика – К.О.В. не согласна, считает их вынесенными без учета всех фактических обстоятельств по делу, в процессе рассмотрения дела были допущены существенные процессуальные нарушения, что повлекло вынесение незаконного решения.

1. Несоответствие выводов суда установленным фактическим обстоятельствам по делу.

В судебном заседании установлено, подтверждается совокупностью документальных доказательств, что Ответчиком – К.О.В., совместно с К.И.Н., П.П.И. было принято решение о приобретении спорной квартиры. После выполнения ряда процедур, проверки квартиры на предмет отсутствия обременений, правопритязаний третьих лиц, обхода соседей и жильцов дома, осмотра квартиры, К.О.В. подписала договор купли-продажи спорной квартиры с О.И.Г. Данный договор прошел государственную регистрацию в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, переход права собственности был зарегистрирован в установленном законом порядке (л.д. 86-103).

В частности материалами дела установлено:

1. 21.06.2013 г. С.А.В. была совершена сделка по продаже квартиры О.И.Г. От имени С.А.В. выступал гр-н В.Д.В. по доверенности.
2. 28.07.2013 г. О.И.Г. совершена сделка по отчуждению квартиры К.О.В.

В основу решения о признании вышеуказанных сделок недействительными, суд положил выводы почерковедческой экспертизы, согласно выводам которой подписи в договоре купле –продажи между С.А.В. и О.И.Г., доверенности от имени С.А.В. на В.Д.В., подписи в реестре нотариальных действий совершены не С.А.В.

Согласно ст. 432 ГК РФ Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Основания возникновения прав собственности и права собственника при нарушении его прав регламентированы ст.ст. 218, 302-304 ГК РФ. Так, Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Отказывая в удовлетворении требований К.О.В. о признании ее добросовестным приобретателем жилого помещения, суды указали на следующее:

1. На момент заключения сделки со спорной квартирой Истец был зарегистрирован в ней. Объективных доказательств того, что К.О.В. не знала о факте регистрации, не представлено.

Данные обстоятельства не соответствует действительности, опровергается материалами по делу. При регистрации сделки по купле-продаже спорного помещения между К.О.В. и О.И.Г. последним был предоставлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для регистрации сделки в т.ч. справка о регистрации С.А.В. по другому адресу (л.д. 86), в том что он с 30.07.2012 г. зарегистрирован в г.Приозерск Ленинградской области. Данный документ был признан регистрирующим органом достаточным и достоверным, был приобщен к регистрационному делу в т.ч. в качестве основания для регистрации права собственности за К.О.В. Таким образом при совершении покупки спорной квартиры К.О.В. достоверно и абсолютно на основании представленных и принятых регистрирующим органом документов удостоверялась в отсутствии факта регистрации С.А.В. в спорной квартире.

2. К.О.В. не представлено доказательств того, что до сделки она приходила в спорную квартиру, осматривала ее, общалась с соседями, от которых ей стало известно, что С.А.В. продал вышеуказанную квартиру.

Данное утверждение также не выдерживает критики. В материалах дела имеется достаточное количество доказательств, свидетельствующих об обратном. В частности в судебном заседании были допрошены свидетели П.П.И. (риэлтор), К.И.Н. (л.д.131-132), непосредственные участники сделки по купле-продаже, которые пояснили, что осматривали перед покупкой спорную квартиру, разговаривали с соседями. Таким же образом, обстоятельства отсутствия С.А.В. на протяжении длительного времени (около полугода) в спорной квартире опровергают выводы судов в этой части.

3. На основании вышеуказанных обстоятельств суды сделали вывод о том, что К.О.В. не проявила разумную степень осмотрительности, а также не приняла разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение квартиры.

Данный вывод нельзя признать обоснованным.

Как считает сторона К.О.В., она проявила разумную степень осмотрительности и заботливости, которая требовалась от нее при совершении подобного рода сделок, и имеет все признаки добросовестности приобретения, выражающегося в следующем:

1. Сделка по покупке спорной квартиры была возмездной, цена квартиры соответствовала рыночной стоимости. Данное обстоятельство подтверждается договором купли-продажи от 28.07.2012 г., согласно которому цена сделки составила 5200 руб., денежные средства продавцом – О.И.Г. были получены в полном объеме, спорная квартира была полностью оплачена. (т.2, л.д.96-100);
2. Владение добросовестного приобретателя. С момента регистрации договора купли-продажи спорной квартиры, квартира поступила в полное исключительное распоряжение и владение К.О.В., что не оспаривается Истцом. С момента совершения сделки, вплоть до настоящего момента времени, К.О.В. продолжает пользоваться и распоряжаться принадлежащей ей спорной квартирой, оплачивая все коммунальные расходы. (т.2 л.д. 102-130)
3. Добросовестность действий К.О.В. На момент совершения сделки по покупке спорной квартиры приобретатель – К.О.В. не знала, не могла и не должна была знать, что отчуждатель – О.И.Г. по сделке неуправомочен на отчуждение имущества. На момент покупки квартиры, продавцом была предоставлена справка о снятии с регистрационного учета по адресу спорной квартиры С.А.В. (л.д. 86), которая была принята без возражений регистрирующим органом, квартира на момент сделки находилась в свободном, не вызывающем подозрения пользовании продавца – О.И.Г., который в том числе осуществлял ее показ. Стороной К.О.В. квартира была осмотрена, в квартире отсутствовали какие-либо вещи, бытовые приборы, свидетельствующие о проживании в ней кого-либо.
4. Внесение записи о правах покупателя- К.О.В. (добросовестного приобретателя) в ЕГРП. Согласно п. 13 Постановления 10/22, абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП. В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ 1 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Сделка по купле-продаже спорной

квартирой прошла государственную регистрацию, с того момента времени юридическим и фактическим собственником квартиры стала К.О.В.

5. Выбытие спорной квартиры из владения и пользования Истца – С.А.В. по воле самого С.А.В., недостаточное проявление обязанностей по защите своих прав на недвижимое имущество. Согласно представленным документам, С.А.В. добровольно передал спорную квартиру в пользование третьим лицам, не проявлял достаточной заботы о сохранности своего имущества, коммунальные расходы в спорный период не оплачивал, судьбой квартиры не интересовался (т.1, л.д.10-14).

Таким образом, вышеуказанные обстоятельства, достаточные и достоверные доказательства свидетельствуют о том, что К.О.В. приняла все необходимые меры, проявила разумность и достаточную осмотрительность при совершении сделки по купле-продаже квартиры. Данный факт не был принят во внимание судами при постановлении обжалуемых решений.

2. Существенное нарушение норм ГПК.

- 2.1. Встречное исковое заявление Ответчика не было принято к производству суда, не приобщено к материалам дела;

В процессе судебного разбирательства по делу стороной К.О.В. было заявлено встречное исковое заявление о признании добросовестным приобретателем спорной квартирой. Данное исковое заявление было необоснованно возвращено, без рассмотрения. В соответствии с ч.2 ст. 31 ГПК РФ встречный иск предъявляется в суд по месту рассмотрения первоначального иска.

В соответствии со ст. 138 ГПК РФ встречное требование направлено к зачету первоначального требования, удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска, между встречным и первоначальным исками имеется взаимная связь и их совместное рассмотрение приведет к более быстрому и правильному рассмотрению споров.

В соответствии со ст.134 ГПК РФ, Судья отказывает в принятии искового заявления в случае, если:

- 1) заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства, поскольку заявление рассматривается и разрешается в ином судебном порядке; заявление предъявлено в защиту прав, свобод или законных интересов другого лица государственным органом, органом местного самоуправления, организацией или гражданином, которым настоящим Кодексом или другими федеральными законами не предоставлено такое право; в заявлении, поданном от своего имени, оспариваются акты, которые не затрагивают права, свободы или законные интересы заявителя;
- 2) имеется вступившее в законную силу решение суда по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям или определение суда о прекращении производства по делу в связи с принятием отказа истца от иска или утверждением мирового соглашения сторон;
- 3) имеется ставшее обязательным для сторон и принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение третейского суда, за исключением случаев, если суд отказал в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

2. Об отказе в принятии искового заявления судья выносит мотивированное определение, которое должно быть в течение пяти дней со дня поступления заявления в суд вручено или направлено заявителю вместе с заявлением и всеми приложенными к нему документами.

3. Отказ в принятии искового заявления препятствует повторному обращению заявителя в суд с иском к тому же ответчику, о том же предмете и по тем же основаниям. На определение судьи об отказе в принятии заявления может быть подана частная жалоба.

В данном случае были нарушены нормы ст.ст. 138, 134 ГПК РФ, равно как и данным определением нарушены права Истца на обращение в суд за защитой своих прав и законных интересов, что повлекло вынесение незаконного решения.

2.2. Ходатайства Ответчика о назначении экспертизы было необоснованно отклонено, что повлекло неполное выяснение обстоятельств по делу.

В процессе судебного разбирательства стороной Ответчика были заявлены ходатайства о назначении почерковедческой и судебно-технической экспертизы по договору аренды и передаточному акту (т.2, л.д.92-93).

Основаниями к назначению данной экспертизы служили следующие доводы: недействительность данных документов, подписание их не С.А.В., а каким-либо иным лицом, равно как изготовление данных документов незадолго до начала судебного разбирательства позволило бы установить попытку Истца ввести суд и следственные органы в заблуждение о действительных мотивах своих действий; отсутствие подписей С.А.В., а также срок давности нанесения подписей имеет существенное значение для справедливого рассмотрения дела.

Несмотря на наличие достаточных оснований для назначения экспертизы суд необоснованно беспричинно отказал в ее назначении.

В процессе судебного разбирательства стороной Ответчика по доводам неполноты, недостоверности выводов почерковедческой экспертизы, положенной в основу приговора, было заявлено ходатайство о назначении повторной почерковедческой экспертизы (т.2 л.д.94-95). В ее удовлетворении также было отказано, что послужило основанием к вынесению неправосудного решения.

2.3. Ходатайство стороны Ответчика об отложении судебного заседания суда апелляционной инстанции было необоснованно отклонено.

К судебному заседанию Московского городского суда 12.03.2015 г. стороной Ответчика было подано ходатайство об отложении судебного заседания по уважительным причинам (отсутствие Ответчика, представителя в городе на дату суда в городе по уважительным причинам). Данные обстоятельства не были приняты во внимание судебной коллегией, апелляционная жалоба была рассмотрена в отсутствие Ответчика, ее представителя, что повлекло существенное нарушение ее прав.

С учетом указанных обстоятельств, сторона Ответчика считает, что неполнота разбирательства по настоящему делу, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам по делу, существенное нарушение норм ГПК повлекло вынесение неправосудного решения, что требует вмешательства вышестоящей судебной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 377,378 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Решение Люблинского районного суда г.Москвы от 30.09.2014 г. по исковому заявлению С.А.В., апелляционное определение Московского городского суда от 12.03.2105 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.
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>

Приложение:

1. Копия жалобы (5 экз.);
2. Квитанция об уплате госпошлины;
3. Копия доверенности на представителя Ответчика (1 экз.);
4. Решение Люблинского районного суда от 30.09.2014 г.;
5. Определение Московского городского суда от 12.03.2015 г.;

6. Выписка из ЕГРЮЛ (7 стр.) (<http://msk-legal.ru>)

Представитель Ответчика К.О.В.
по доверенности

_____/Хоруженко А.С./
21.05.2015 г.