Дело № 2-1210/12

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Кирово-Чепецк 07 августа 2012 года

Кирово-Чепецкий районный суд Кировской области в составе
председательствующего судьи Романовой О.А.
при секретаре Погудиной А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Караваевой Елены Сергеевны к Лебедевой Олесе Юрьевне об истребовании имущества из чужого незаконного владения,

установил:

Караваева Е.С. обратилась в суд с иском к Лебедевой О.Ю. об истребовании из чужого незаконного владения имущества – жилое помещение №3, состоящее из одной комнаты №1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: Кировская область, г.Кирово-Чепецк, пр.Мира, д.20, кв.11.

В обоснование иска Караваева Е.С. указала, что заочным решением Кирово-Чепецкого районного суда от 13.10.2011 была признана недействительной сделка дарения указанного жилого помещения, заключенная между ней и Устюжаниным С.В., стороны возвращены в первоначальное положение: в её (истца) собственность возвращено жилое помещение, а право собственности Устюжанина С.В. на жилое помещение аннулировано. После вступления в законную силу заочного решения суда она обратилась в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, где выяснилось, что Устюжанин С.В. во время рассмотрения гражданского дела в суде, продал вышеуказанное жилое помещение Лебедевой О.Ю. по договору купли-продажи от 02.09.2012, данная сделка была зарегистрирована 06.09.2011. В соответствии со ст.302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право 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. Поскольку добросовестное приобретение в смысле ст.302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело право отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения. Устюжанин С.В. не имел право отчуждать жилое помещение Лебедевой О.Ю., поскольку заведомо знал о незаконности заключенной сделки дарения, признавал данный факт в суде, но в тайне от суда и от неё (истца) заключил сделку купли-продажи с Лебедевой О.Ю., зная про заявленные требования о признании сделки дарения недействительной. В соответствии с заочным решением суда от 13.10.2011 она является собственником жилого помещения, которое выбыло из владения помимо ее воли. Просит

В судебное заседание Караваева Е.С. не явилась, о времени и месте судебного разбирательства извещалась.

Представитель истца Караваевой Е.С. – адвокат Кайханиди Г.А. в судебном заседании поддержал исковые требования, пояснил следующее. Несмотря на добросовестность приобретения Лебедевой О.Ю. жилого помещения, поскольку она не знала о неправомерных действиях продавца квартиры Устюжанина, однако исходя из положений ст.302 ГК РФ о том, что имущество подлежит истребованию из чужого незаконного владения в том случае, когда выбыло из владения собственника помимо его воли в результате неправомерных действий в данном случае продавца жилого помещения Устюжанина, и поскольку ранее состоялось решение суда, по которому сделка между Караваевой и Устюжаниным была признана недействительной, соответственно, отменяются все правовые последствия данной сделки и на момент совершения сделки между Устюжаниным и Лебедевой, собственником жилого помещения фактически оставалась Караваева. Устюжанин знал о незаконности этой сделки, сам признавал факт ее незаконности в судебном заседании, после чего скрылся и продал жилое помещение Лебедевой О.Ю. в тайне от Караваевой Е.С. и от суда. Считает, что в данном случае должны быть применены положения ст.302 ГК РФ об истребовании имущества у добросовестного приобретателя. Просит истребовать из незаконного владения Лебедевой О.Ю. жилое помещение № 3, состоящее из одной комнаты № 1 в коммунальной квартире № 11 дома № 20 по пр. Мира г.Кирово-Чепецка.

Ответчик Лебедева О.Ю. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласилась, просит в иске отказать.

Представитель ответчика Лебедевой О.Ю. – Марьин А.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения иска. Пояснил, что Лебедева О.Ю. является добросовестным приобретателем спорного жилого помещения. Считает, что жилое помещение выбыло из владения Караваевой Е.С. по ее воле, поскольку она заключила с Устюжаниным С.В. договор дарения, хотя стороны под этим договором подразумевали договор купли-продажи, что было установлено решением суда. Фактически имело место желание Караваевой на отчуждение данного жилого помещения и получения денег за него. У Лебедевой О.Ю. двое детей. На покупку квартиры она потратила материнский капитал, который ей был выделен Пенсионным Фондом, другого жилья у них не имеется.

Представитель третьего лица – ГУ-УПФ РФ в Кирово-Чепецком районе Носков А.Н. в судебном заседании решение вопроса по иску оставил на усмотрение суда. Пояснил, что ГУ-УПФ РФ в Кирово-Чепецком районе со своей стороны в части выплаты средств материнского капитала выполнило в полном объеме. Средства были переведены в соответствии с документами, которые были представлены в Пенсионный фонд после совершения данной сделки. Документы на момент выплаты материнского капитала были в порядке, не вызывали никаких сомнений.

Представитель государственного органа, дающего заключение – отдела опеки и попечительства администрации МО «Город Кирово-Чепецк» Лимонова Л.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения иска. Пояснила, что Лебедева О.Ю. является матерью двоих детей. Она продала жилое помещение в п.Ключи Кирово-Чепецкого района, в котором жила с детьми, и приобрела

спорное жилое помещение с использованием материнского капитала. Другого жилого помещения у Лебедевой О.Ю. нет и проживать ей с детьми более негде.

Третье лицо Устюжанин С.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен.

Представитель третьего лица – Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявление, просит рассмотреть дело без участия представителя третьего лица.

Суд, заслушав участников процесса, исследовав материалы дела, находит исковые требования Караваевой Е.С. не подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что по договору купли-продажи (возникновение ипотеки в силу закона) от 02.09.2011, заключенному между Устюжаниным С.В. (Продавец) и Лебедевой О.Ю. (Покупатель), последняя приобрела в собственность жилое помещение №3, состоящее из одной комнаты №1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: Кировская область, г.Кирово-Чепецк, просп.Мира, дом 20, кв.11. Жилое помещение продано Покупателю за 355000 рублей, из которых 20181 руб. 58 коп. Лебедева О.Ю. уплатила Устюжанину С.В. до подписания договора. Оставшаяся часть оплаты по договору в сумме 352918 руб. 42 коп. Лебедева О.Ю. уплатила Устюжанину непосредственно после заключения договора за счет заемных средств, предоставленных ООО «Недвижимость-Рантье» по договору о предоставлении целевого займа на приобретение жилья от 02.09.2011.

08.09.2011 договор купли-продажи зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области, № 43-43-03/513/2011-418. При этом отсутствовали какие-либо основания для приостановления или отказа в государственной регистрации договора, представленные на регистрацию документы соответствовали требованиям действующего законодательства. В этот же день была произведена государственная регистрация права собственности Лебедевой О.Ю. на жилое помещение №3, состоящее из одной комнаты №1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: Кировская область, г.Кирово-Чепецк, пр.Мира, д.20, кв.11. Лебедевой О.Ю. выдано свидетельство о государственной регистрации права 43-АВ 554027 от 08.09.2011.

На момент заключения договора купли-продажи от 02.09.2011 и его государственной регистрации отчуждаемое жилое помещение находилось в собственности продавца Устюжанина С.В. на основании договора дарения от 18.02.2009, заключенного с Караваевой Е.С. (дата регистрации договора 04.03.2009, № 43-43-03/003/2009-626).

После получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, Лебедева О.Ю. обратилась в ГУ-УПФ РФ в Кирово-Чепецком районе с заявлением о перечислении средств материнского капитала в счет погашения целевого займа, полученного на улучшение жилищных условий. 01.11.2011 ГУ-ОПФ РФ по Кировской области перечислил на расчетный счет ООО «Недвижимость-рантье» денежную сумму 352918,42 руб. в счет погашения займа Лебедевой О.Ю. В связи с погашением целевого займа по совместному заявлению Лебедевой О.Ю. и ООО «Недвижимость-Рантье» было

снято обременение на приобретенное Лебедевой О.Ю. жилое помещение в виде ипотеки в силу закона.

После приобретение указанного жилого помещения Лебедева О.Ю. с двумя малолетними детьми – Хохриным К.А., 17.01.2002 г.р., и Владыкиным Г.К., 13.07.2010 г.р., вселилась в жилое помещение и проживает по настоящее время. иного жилья для проживания не имеет.

Заочным решением Кирово-Чепецкого районного суда от 13.10.2011 признан недействительным договор дарения от 18.02.2009, заключенный между Караваевой Е.С. и Устюжаниным С.В. в отношении спорного жилого помещения; аннулирована запись о государственной регистрации указанного договора дарения, запись о праве собственности Устюжанина С.В. на жилое помещение; признано право собственности Караваевой Е.С. на указанное жилое помещение. С Караваевой Е.С. в пользу Устюжанина С.В. взыскана денежная сумма в размере 150000 рублей. При вынесении заочного решения судом было установлено, что в нарушение требований закона о безвозмездности договора дарения фактически сделка между Караваевой Е.С. и Устюжаниным С.В. заключена на возмездных условиях, поскольку стороны достигли соглашения о возмездном обязательстве одаряемого Устюжанина С.В. выплатить в пользу дарителя Караваевой Е.С. денежной суммы в размере 370000 рублей, из которых 70000 рублей Устюжанин выплатил Караваевой при заключении договора, а остальные 300000 рублей должен выплатить в рассрочку на 30 месяцев, с уплатой по 10000 рублей ежемесячно.

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

По смыслу данной нормы приобретатель получает защиту, только если был добросовестен как в момент заключения возмездной сделки, направленной на приобретение спорного имущества, в момент поступления имущества в его владение, так и в момент, когда отчуждатель получает от него плату или иное встречное предоставление за переданное имущество. При этом приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если к тому моменту, как он узнал или должен был узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя, последний не получил плату или иное встречное предоставление за передач спорного имущества (как разъяснено в постановлении Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

При вышеуказанных обстоятельствах дела суд приходит к выводу, что Лебедева О.Ю. является добросовестным приобретателем. При этом основания, предусмотренные статьей 302 ГК РФ, которые дают право истребовать имущество у добросовестного приобретателя, отсутствуют.

По смыслу п.1 ст.302 ГК 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 что имущество лица помимо его воли. Юридическое значение имеет наличие волеизъявления собственника на передачу владения другому лицу.

Приобретая спорную квартиру по договору купли-продажи, Лебедева О.Ю. не знала и не могла знать о том, что Устюжанин С.В. является неуправомоченным на отчуждение жилого помещения лицом, поскольку договор дарения от 18.02.2009, заключенный между Караваевой и Устюжаниным, был признан судом недействительным по решению от 13.10.2011, т.е значительно позднее заключения договора купли-продажи от 02.09.2011 между Устюжаниным и Лебедевой. Договор купли-продажи от 02.09.2011 заключался Лебедевой О.Ю. с Устюжаниным С.В. как с собственником имущества, поскольку право собственности было зарегистрировано в установленном за продавцом. Соответственно, покупатель Лебедева О.Ю. исходила из того, что продавец как собственник обладает правом на отчуждение имущества. Также суд учитывает, что Караваева Е.С. при заключении договора дарения лично изъявляла волю на отчуждение принадлежавшего ей жилого помещения, поэтому имущество выбыло из ее владения не без ее воли.

Таким образом, оценивая исследованные доказательства в их совокупности, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований Караваевой Е.С. об истребовании из чужого незаконного владения Лебедевой О.Ю. жилого помещения №3, состоящего из одной комнаты №1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: Кировская область, г.Кирово-Чепецк, пр.Мира, 20-11.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

В удовлетворении исковых требований Караваевой Елены Сергеевны об истребовании из чужого незаконного владения Лебедевой Олеси Юрьевны жилого помещения №3, состоящего из одной комнаты №1 в коммунальной квартире, расположенной по адресу: Кировская область, г.Кирово-Чепецк, пр.Мира, д.20, кв.11, - отказать.

Решение может быть обжаловано в Кировский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме, с подачей апелляционной жалобы через Кирово-Чепецкий районный суд.

Судья О.А. Романова

ПОДЛИННАЯ ВЕРНА
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ СУДА

Вступило в законную силу 09.10.2012
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ СУДА