Дело № 2–6818/15 копия

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

12 августа 2015 года город Костанай

Костанайский городской суд Костанайской области в составе председательствующей судьи Дюсуповой М.Е., при секретаре судебного заседания Гузенко А., с участием прокурора Кушеровой Г., истца Кан Я., представителя истца Кравченко Р., действующего по доверенности, представителя ответчика Шокобалинова Ж., действующей по доверенности, ответчика по встречному иску Кан Т., рассмотрев в открытом судебном заседании с применением АВФ гражданское дело по исковому заявлению Кан Якова Борисовича к Шунушевой Динаре Амангельдыевне о признании договора купли-продажи недействительным и по встречному требованию Шунушевой Динары Амангельдыевны к Кан Якову Борисовичу, Кан Тамаре Анатольевне о выселении,

У С Т А Н О В И Л:

Кан Я. обратился с иском к Шунушевой Д.А. с требованием о признании недействительным договора купли-продажи квартиры №145, д.336 по ул.Каирбекова от 29.06.2012 года. В свою очередь ответчик Шунушева Д. обратилась со встречным иском о выселении Кан Я. с указанной квартиры на правах собственника.

Истец (ответчик) Кан Я. мотивировал свои требования тем, что под договором купли-продажи в действительности предполагался договор залога. Указанная квартира изначально являлась предметом залога по кредитному договору №1 от 21.01.2009 года, заключенного между ТОО «Кредитное товарищество «Тобол» и ТОО «Агрофирма Батырбай», по которому последний получил кредит на сумму 13400000 тенге. После того как долг погасить в срок не удалось, ТОО «Кредитное товарищество «Тобол»» в 2011 году стало предпринимать попытки внесудебной реализации квартиры. Договором цессии от 17.05.2012 года кредитор уступил право требование долга КХ «Даулет», который согласился продлить срок возврата до осени 2012 года, с обязательный условием: оформление договора купли-продажи названной квартиры вместо договора залога, после погашения долга договор должен был быть расторгнут. Из-за опасения реализации квартиры через торги истец вынужден был заключить договор купли-продажи вследствие стечения тяжелых обстоятельств, при этом денежные средства не получал, до настоящего дня проживает в квартире, другого жилья не имеет. Задолженность перед первоначальным кредитором погашена в 2013 году, однако договор так и не расторгнут, просит удовлетворить иск.

Ответчик (истец) Шунушева Д. мотивировала свои встречные требования тем, что договором купли-продажи от 29.06.2012 года приобрела у Кан Я. квартиру №145, д.336 по ул.Каирбекова в г.Костанай. В договоре прописано, что Кан Я. будет проживать в ней до 01.11.2012 года. 22.10.2013 года ею направлено уведомление о выселении, но он попросил отсрочить освобождение квартиры. По сегодняшний день Кан Я. продолжает проживать в спорной квартире и добровольно освобождать не намеревается. Просит удовлетворить ее иск.

В суде истец Кан Я., его представитель Кравченко Р.Н. исковые требования поддержали, показали, истец несет бремя содержания квартиры, продавать намерения не было, из-за тяжелых обстоятельств вынужден был согласиться на условия КХ «Даулет», Шунушеву Д. видел единственный раз в центре по обслуживанию населения при подписания договора, она квартиру не осматривала, в последующем ею не интересовалась, уведомление о выселении не получали, просили удовлетворить иск, а во встречном иске отказать.

Представитель ответчика (истца) Шунушевой Д. - Шокобалинов Ж. предъявленное требование о признании договора купли-продажи недействительным не признал, показал, что квартира продана за 4200000 тенге, сделка осуществлена с письменного согласия залогодержателя ТОО «Кредитное товарищество «Тобол» и подтверждена распиской Кан Я., выводы о недействительности основаны исключительно на устный показаниях истца. Право залога не перешло в КХ «Даулет» вместе с договором уступки право требования долга, так как заключен договор купли-продажи предмета залога. Истец добровольно подписал договор купли-продажи и не нес бремя содержание, поскольку в договоре указано об этом. По встречному требованию уточнил, указав соответчиком на выселение Кан Тамару, просил иск удовлетворить встречный иск.

Ответчик (истец) Шунушева Д. иск не признала, суду показала, что с предложением приобрести квартиру к ней обратился ее дядя Койшибаев Жарас, цену назвал он, лично она квартиру не осматривала, встретила Кан Я. единственный раз в ЦОНе при подписании договора, деньги она передала лично Кан Я. под расписку, она по просьбе Кан Тамары не выселяла их с квартиры. Поддержала своего представителя, просила удовлетворить встречный иск.

Ответчик по встречному иску Кан Т., суду показала, что непосредственно присутствовала при заключении фиктивного договора купли-продажи, деньги супругу не передавались, продавать квартиру не намеревались, несмотря на выданное ею нотариальное согласие на продажу квартиры, для сохранения единственного жилья опасаясь продажи с торгов, вынужденно согласились на условия КХ «Даулет».

Выслушав объяснения сторон, прокурора полагавшего, что сделка подлежит признанию недействительной, а встречный иск отказу, изучив регистрационное дело и исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 382 ГК РК условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законодательством.

Судом установлено, что 21 января 2009 года между залогодержателем ТОО Кредитное товарищество «Тобыл» и должником ТОО «Агрофирма «Батырбай» заключен Кредитный Договор № 1 на сумму 13 400 000 тенге (дополнительное соглашение №1 от 07.05.2010) сроком до 20.11.2010 года

Исполнение обязательства обеспечено трехсторонним договором № 1 от 21 января 2009 года залога (недвижимого имущества) квартиры, по адресу: город Костанай, ул.Каирбекова, дом 339, кв.145, между ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл», собственником Кан Я.Б., ТОО «Агрофирма Батырбай» с залоговой стоимостью 5815180 тенге.

21 января 2009 года данный договор зарегистрирован в органе юстиции.

Впоследствии из-за невыполнения ТОО «Агрофирма Батырбай» условий договора займа по возврату денежных средств, ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл» переходит к реализации залоговой квартиры истца, что подтверждается уведомлениями о торгах от 19.07.2011 года, 20.11.2011 года, 20.03.2012 года, зарегистрированных в органах юстиции.

17.05.2012 года договором цессии ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл» передает КХ «Даулет» право требования к ТОО «Агрофирма Батырбай» по кредитному договору №1 от 21.01.2009 года основного долга на сумму 11216797 тенге и право требования к Арутюнян С.А. в рамках трехстороннего договора залога № 1\2 от 21 января 2009 года по обеспечению займа пятикомнатной квартирой по адресу: город Костанай, ул. В.Интернационалистов, дом 2А, кв.5.

По протоколу торгов от 02.08.2013 года залоговое имущество-квартира принадлежащая Арутюнян С.А. продана с торгов за 11320662 тенге, вырученными денежными средствами КХ погасил долг перед ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл»».

29.06.2012 года простым письменным договором купли-продажи Кан Я.Б. продал Шунушевой Д.А. квартиру 145 по адресу г.Костанай, ул.Каирбекова 336 за 4200000 тенге.

Договор зарегистрирован в органах юстиции.

На момент совершения сделки названная квартира находилась в залоге в ТОО «Кредитное товарищество» Тобыл» согласно трехстороннего договора залога №1 от 21.01.2009 года, последний 17.05.2012 года исходящим №88 дал письменное согласие на продажу квартиры Шунушевой Д.

Согласно пункта 1 статьи 406 ГК РК  по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

По смыслу ст.406 ГК, передача денег и самого недвижимого имущества является существенным условием договора купли-продажи.

Сторонами не отрицается, что с момента заключения договора купли-продажи от 29.06.2012 года до момента рассмотрения настоящего гражданского дела Кан Я.Б. проживает в спорной квартире совместно с членами семьи, фактически квартира не выходила из его владения, что является приоритетным доказательством.

Из показаний Шунушевой Д. следует, что лично она не предпринимала попыток поиска квартиры для покупки, а действовала по настоянию Койшибаева Ж., о цене недвижимости не договорилась, квартиру не осматривала, наличием обременении не интересовалась, намерений заключить договор аренды на правах собственника с Кан Я. не было.

В свою очередь третье лицо Койшибаев Ж., учитывая родственную связь с Шунушевой Д. в суд не явился, это воспринимается как умышленное уклонение от явки и нежелание привести доказательства в опровержение доводов истца, что отрицательно влияет на установление истины.

В п.6 Нормативного постановления Верховного Суда РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище», разъяснено, что необходимо выяснять конкретные основания недействительности сделок, указанные в [статьях 158 - 160](ls:1006061.1580000) ГК. При этом следует иметь в виду, что [статья 157](ls:1006061.1570000) ГК содержит общее правило о недействительности сделки и последствиях ее недействительности и не является самостоятельным основанием для признания сделки недействительной.

В силу, ст.158 п.1 ГК недействительна сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

Согласно п.1 ст.26 Конституции Республики Казахстан, граждане Республики Казахстан могут иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество.

Установленные обстоятельства приводят к выводу о том, что договор купли-продажи, фактически заключен в силу возникших долговых обязательств должника ТОО «Агрофирма Батырбай» перед кредитором ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл», поскольку истцом доказано отсутствие у нее волеизъявления на отчуждение спорной квартиры. В свою у ответчика (Шунушевой Д.) был умысел на получение недвижимости в собственность на незаконных началах, злоупотребляя имеющейся у нее возможностью и используя право для достижения противоправной цели.

Сделке придана форма договора купли-продажи от 29.06.2012 года и заключена для прикрытия другой сделки-договора залога, который на самом деле подразумевали стороны, что и влечет ее недействительность. Более того, сторонами не оспаривается факт того, что задолженность погашена на счет реализации 3-й квартиры, тогда как по общему правилу второй кредитор должен выкупить долг перед первым за свой счет, следовательно, опасения истца на тот момент о возможной потери недвижимости через торги заслуживают внимание.

Ссылка истца на п.1 ст.160 ГК о мнимости договора купли-продажи обоснована, так как, налицо осознание сторон совершить сделку для вида, без намерения вызвать юридические последствия, тем самым ввести в заблуждение окружающих. Номинальная замена собственника Шунушевой Б. без реального осуществления прав владения, пользования и распоряжения имуществом на протяжении трех лет говорит о мнимости сделки.

По кассовому ордеру № 00000000061 от 31.05.2013 года и выпиской по счету от 31.05.2013 года о том, что задолженность ТОО «Агрофирма «Батырбай» перед ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл» уплачена крестьянским хозяйством «Даулет» на сумму 9300000 тенге, тогда как сумма уступки равна 11216797 тенге.

Таким образом, по основанию притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника на совершение притворной сделки недостаточно.

Несмотря на имеющеюся расписку Кан Я.Б. о получении денежных средств от Шунушевой Д. за продажу квартиры от 29.06.2012 года, письменного согласия Кан Т., ТОО «Кредитное товариществе «Тобыл» на продажу квартиры, в совокупности по делу установлено, что в действительности ни Кан Я.Б., ни Шунушева Д.А. не намеревались с одной стороны продать, а другой приобрести в собственность спорную квартиру.

Таким образом, доводы стороны истца о фиктивности договоре купли-продажи, суд считает состоятельными.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Так как, в настоящее время долг перед ТОО «Кредитное товарищество «Тобыл» погашен в полном объеме, то залог прекращает свое действие по основаниям пп.1) п.1 ст.322 ГК.

Оценив в совокупности все доказательства, исковое требование истца о признании недействительными договоров купли-продажи спорной квартиры, суд находит обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Признавая сделку купли-продажи недействительной, суд отказывает в иске о выселении, поскольку оснований для выселения в силу ст.30 Закона РК «О жилищных отношениях» не имеется.

В соответствии с п.1 ст.33 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», аннулирование записей в регистрационном листе правового кадастра осуществляется регистрирующим органом на основании актов суда, вступивших в законную силу.

В соответствии с ч.1 ст.110 ГПК РК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Расходы истца 42000 тенге по уплате государственной пошлины подлежат возмещению ответчиком.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.217-221 ГПК РК, суд

Р Е Ш И Л :

Исковое заявление Кан Якова Борисовича о признании договора купли-продажи недействительным – удовлетворить в полном объеме.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры 145 по адресу г.Костанай, ул.Каирбекова дом 336, заключенного между Кан Яковом Борисовичем и Шунушевой Динарой Амангельдыевной от 29.06.2012 года.

Взыскать с Шунушевой Динары Амангельдыевны в пользу Кан Якова Борисовича расходы по уплате государственной пошлины 42000 (сорок две тысячи) тенге.

В удовлетворении встречного иска Шунушевой Динары Амангельдыевны к Кан Якову Борисовичу, Кан Тамаре Анатольевне о выселении – отказать.

На решение суда в течение 15 дней со дня получения его копии может быть подана апелляционная жалоба сторонами или принесен апелляционный протест прокурором в апелляционную судебную коллегию по гражданским и административным делам Костанайского областного суда через Костанайский городской суд Костанайской области.

Председательствующий: подпись

Судья М.Е.Дюсупова

копия верна

Судья М.Е.Дюсупова