КОПИЯ

2-1588/2015

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

10 июня 2015 года. г. Аксу.

Аксуский городской суд Павлодарской области

В составе председательствующей судьи Марченко В.А.,

При секретере судебного заседания Тулеубаевой М.Т.,

с участием сторон: истца Сапарова С., представителя ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Аксу» Омаровой А.М., действующей на основание доверенности № 119/1540 от 12 мая 2015 года, представителя ГУ «Отдел финансов г. Аксу» Казбекова К.Б., действующего на основание доверенности 7-05 № 689 от 06 октября 2014 года, представителя ГУ «Управление юстиции г. Аксу» Баймурзина М.А., действующего на основание доверенности от 22 апреля 2015 года,

прокурора Абдуалиева А.М.

рассмотрел в открытом судебном заседании в г. Аксу дело по иску Сапарова Сансызбая к Крючковой Светлане Борисовне, ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Аксу», ГУ «Отдел финансов г. Аксу», третье лицо: ГУ Управление юстиции г. Аксу» о признании сделки действительной

УСТАНОВИЛ:

Сапаров С. обратился в суд с иском к ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Аксу» о признании права собственности на жилище в силу приобретательной давности. В последствие, он увеличил требования и привлек в качестве ответчиков: Крючкову С.Б., ГУ «Отдел финансов г. Аксу», а также изменил требования. Сапаров С. просит признать договор купли-продажи квартиры, находящейся в г. Аксу, ул. Ауэзова, 48-52, заключенный между ним и ответчиком Крючковой С.Б., действительным.

В обосновании своих требований, он указывает, что 25 января 2004 года в связи с выездом в Россию, Крючкова С.Б. продала ему указанную квартиру. Квартира принадлежала Крючковой С.Б., а также ее дочери - Крючковой М.Б., сыну - Крючкову А.Б. на праве совместной собственности на основание договора приватизации. В уплату за нее получила 60000 тенге. Получение денег оформила распиской. Она передала ему оригинал договора о приватизации, домовую книгу, ключи от квартиры. Он взял на себя обязательства по погашению, имевшегося на тот момент долга по оплате коммунальных услуг в размере 90000 тенге. Кроме того, 16 февраля 2004 года Крючкова С.Б. выдала доверенность на имя его дочери Сапаровой Динары Сансызбаевны на управление и продажу этой квартиры. В этот же день, дочь Крючковой С.Б. – Крючкова М.Б. дала согласие матери на продажу квартиры за цену и на условиях по своему усмотрению. Нотариально удостоверенное согласие сына на продажу квартиры, ответчик обязалась выслать из России. Однако, до настоящего времени, согласие сына на продажу квартиры, не прислала. На обращения с уведомлением по предполагаемым адресам ее места жительства в России, не ответила. В связи с чем, он не может оформить квартиру в установленном законом порядке.

В судебном заседании, Сапаров С. поддержал заявленные требования, просит суд удовлетворить их.

Ответчик Крючкова С.Б., извещаемая по последнему известному месту жительства, в суд не явилась. Установить ее место жительства в России, получить ответ, несмотря на предпринятые меры истцом Сапаровым С., не представилось возможным.

Представитель ответчика ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Аксу» Омарова А.М. иск Сапарова С. не признала, и просила суд исключить их из числа ответчиков. При этом, пояснила, что квартира по ул. Ауэзова, 48-52 г. Аксу не является коммунальной собственностью и никогда не являлась.

Представитель ГУ «Отдел финансов г. Аксу» Казбеков К.Б. не возражает против удовлетворения иска. Он пояснил, что данная квартира на учете в отделе, как бесхозяйная не состоит и ранее не состояла. В коммунальную собственность она не передавалась.

Баймурзин М.А., представляющий интересы ГУ Управление юстиции г. Аксу», привлеченного истцом в качестве третьего лица, пояснил, что с 15 января 1993 года, то есть с момента приватизации данной квартиры, каких-либо притязаний иных лиц, в управление зарегистрировано не было. Решение по иску на усмотрение суда.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, допросив свидетелей, заслушав заключение прокурора, полагавшего возможным иск удовлетворить, суд приходит к следующему.

Согласно п.2 ст.188 ГК РК и ч.1 ст.18 Закона РК «О жилищных отношениях» собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Из материалов дела, согласно договору о приватизации квартиры /дома/ № 5376 от 15 января 1993 года, квартира по ул. Свердлова /ныне Ауэзова/, 48-52 принадлежит на праве общей совместной собственности ответчику Крючковой Светлане Борисовне, сыну – Крючкову А.Б., дочери – Крючковой М.Б.

Следовательно, ответчик Крючкова С.Б. и ее дети вправе распоряжаться принадлежащим им имуществом, данной квартирой.

В судебном заседании установлено, что квартира была продана ответчиком в связи с выездом ее семьи на постоянное место жительства за пределы Республики Казахстан, в Россию. При этом, в подтверждение уплаты за проданную квартиру, она Сапарову С. 25 января 2004 года выдала расписку в получение денег. А 16 февраля 2004 года выдала дочери истца Сапаровой Д.С. доверенность на право управления квартирой и ее продажи. Дочь ответчика – Крючкова М.Б. в этот же день предоставила матери свое нотариально удостоверенное согласие на право продажи квартиры.

На момент заключения сделки, при исследовании регистрационного дела на квартиру, установлено, что сын ответчика – Крючков А.Б. был совершеннолетним.

В последствие, после отъезда, в течение трехлетнего срока действия доверенности, от ни ответчика Крючковой С.Б., ни от ее сына Крючкова А.Б. заявление о даче согласия матери на отчуждение квартиры не поступило.

Истцом были предприняты меры для получения такого согласия. Установив, со слов знакомых Крючковой С.Б., ее место пребывания, он направил письма с уведомлениями. Однако, ответы на них не получил.

В соответствии со ст. 188 ГК РК право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. При этом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, в том числе отчуждать другим лицам.

Как видно из обстоятельств дела, ответчик Крючкова С.Б., ее дочь Крючкова М.Б., использовали свое право в отношении своего имущества, квартиры по ул. Ауэзова, 48-52, принадлежавшей им на праве собственности, продали ее.

Согласно ст. 406 ГК РК по договору купли-продажи одна /сторона/ обязуется передать имущество /товар/ в собственность… другой стороне /покупателю/, а покупатель обязуется принять это имущество /товар/ и уплатить за него определенную денежную сумму /цену/.

Подтверждением состоявшейся между сторонами сделки купли-продажи спорной квартиры, является получение денег Крючковой С.Б., и выдачу 25 января 2004 года Сапарову С. расписки в получение денег за проданную квартиру, а также доверенности его дочери Сапаровой Д.С. на право управления и продажи. Кроме этого, подтверждением сделки является передача продавцом Крючковой С.Б. покупателю Сапарову С. правоустанавливающих документов на квартиру, домовой книги для прописки, ключей от квартиры.

Несмотря на то, что от собственника данной квартиры Крючкова А.Б. не было согласия на отчуждение квартиры, его действия /бездействие/ свидетельствуют о согласии на ее продажу. Согласно ст. 220 ГК РК участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом.

На момент рассмотрения дела, сведений о не согласие Крючкова А.Б. на совершение сделки его матерью, не установлено. По сведениям управления юстиции с момента приватизации этой квартиры и по настоящее время, чьих-либо притязаний или заявлений в ограничении распоряжения данным имуществом, зарегистрировано не было.

Свидетели: Куанышева С.Н., Аргынбаева З.Ж., предупрежденные об уголовной ответственности, пояснили, что в доме № 48 по ул. Ауэзова /ранее Свердлова/ проживают длительное время. Куанышева С.Н. более двадцати лет, а Аргынбаева З.Ж. с 1997 года. Куанышева С.Н. жила в одном подъезде с Крючковой С.Б., а Аргынбаева З.Ж. была знакома, хотя и живет в другом подъезде. Они показали, что в 2004 году семья Крючковой С.Б. уезжала из Казахстана в Россию. По этой квартире были долги по оплате коммунальных услуг. Об этом свидетельствовали списки, которые вывешивало КСК на дверях подъездов. Они продали квартиру Сапарову С. В настоящее время о долгах этой квартиры им ничего не известно.

В Нормативном постановлении Верховного Суда РК № 5 от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» разъяснено, что согласно п. 2 ст. 118 ГК и ст. 17 Закона право собственности на жилище у приобретателя возникает с момента его государственной регистрации уполномоченным органом, однако ее отсутствие не является самостоятельным основанием для признания сделки недействительной.

В случае несоблюдения формы сделки, когда фактически совершенная сделка подтверждается иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами /например, распиской о продаже жилища и получении денег/,… , заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском о признании сделки действительной, с указанием в качестве ответчика продавца, извещаемого судом по последнему месту его жительства.

Таким образом, доводы Сапарова С. о действительности сделки, заключенной им с Крючковой С.Б., обоснованы. Его требования о признании договора купли-продажи квартиры по ул. Ауэзова, 48-52, действительным, подлежат удовлетворению.

В силу ст. 110 ГПК РК, стороне в пользу, которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы: в виде госпошлины, уплаченной при подаче иска в суд в сумме 33635 тенге /1% от оценочной стоимости квартиры/.

На основание изложенного и, руководствуясь ст.ст. 215-217 ГПК РК, суд

РЕШИЛ:

Иск Сапарова С. к Крючковой С.Б., ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Аксу», ГУ «Отдел финансов г. Аксу», третье лицо: ГУ Управление юстиции г. Аксу» о признании сделки действительной удовлетворить.

Признать договор купли продажи квартиры № 52, находящейся в г. Аксу Павлодарской области по ул. Ауэзова, 48, заключенный Крючковой Светланой Борисовной и Сапаровым Сансызбаем, действительным.

Взыскать с Крючковой Светланы Борисовны в пользу Сапарова Сансызбая возврат госпошлины в сумме 33635 /тридцать три тысячи шестьсот тридцать пять/ тенге.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в течение пятнадцати дней с момента получения его копии, в Павлодарский областной суд, через суд, вынесший решение.

Судья В.А.Марченко.

Решение вступило в законную силу 26 июня 2015года