Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

14 мая 2015 года г. Талдыкорган

Талдыкорганский городской суд Алматинской области в составе: председательствующего судьи А., при секретаре Т., с участием представителя истца Н. по доверенности Т., ответчиков, рассмотрев в открытом судебном заседании в здании Талдыкорганского городского суда гражданское дело по иску Н. к Ч., Ч. и Ч. о признании права собственности в силу приобретательной давности,

У С Т А Н О В И Л:

Истец Н. обратился в суд с указанным иском, обосновывая свои требования тем, что в 1997 году приобрел трехкомнатную квартиру в жилом доме, на два хозяина с земельным участком, за наличный расчет по адресу: г. Талдыкорган, с., улица, дом , кв. у семьи Ч..

С июня 1997 года владеет данной квартирой открыто и непрерывно, пользуясь как своим собственным жильем, совместно со своими членами семьи. На протяжении 17 лет несет бремя содержания, оплачивает все коммунальные услуги, произвел ремонт.

Своевременно не смог оформить договор купли продажи, по причине нахождения технического паспорта на оформлении в БТИ, а в последствие отсутствия Ч., просит признать права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности.

В судебном заседании представитель истца Т. поддержала исковые требования, при этом пояснила, что истец приобрел данную квартиру добросовестно и распоряжается ею как своей собственной, несет бремя содержания, однако юридически не может оформить право собственности на данное имущество имея на руках все правоустанавливающие документы, из-за не известности нахождения Ч., который после продажи квартиры выехал в неизвестном направлении и место нахождения его никому не известно. Члены семьи Ч., Ч. и Ч., могут подтвердить факт приобретения квартиры. Истец на протяжении 17 лет, непрерывно, открыто и добросовестно владеет и пользуется данной квартирой, считает себя собственником в силу приобретательской давности, несет бремя содержания.

Ответчик Ч., в судебном заседании иск признала полностью и подтвердила, что в 1997 году её муж Ч., с её согласия продал квартиру № в частном доме на двух хозяев, расположенную по ул. дом, в с., за 20 000 тенге. Сразу оформить документы на смогли, так как после приватизации данной квартиры все документы находились в БТИ на оформлении, в это время её муж Ч. уехал в неизвестном направлении и место нахождение его ей по настоящее время не известно.

Ответчики Ч. и Ч. в судебном заседании, иск признали полностью и пояснили, что являются детьми Ч. и Ч.. Знают и подтвердили, что родители в 1997 году продали дом Н., претензий к истцу по продаже дома не имеют, о чем письменно представили отзыв.

В силу статьи 193 Гражданского процессуального Кодекса Республики Казахстан (далее ГПК), суд считает возможным принять признание иска, так как оно не нарушает прав и законных интересов третьих лиц.

Рассмотрев дело в пределах заявленных исковых требований, выслушав мнения сторон, изучив материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 118 Гражданского Кодекса Республики Казахстан (далее ГК), право собственности и другие права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право землепользования на срок свыше года, право пользования на срок свыше года, залог недвижимости, рента на недвижимое имущество, право доверительного управления возникают с момента государственной регистрации».

В силу статьи 265 ГК права, предусмотренные статьями 259-264 ГК, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного землепользования либо по иному основанию, предусмотренному законодательными актами или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

В соответствии с пунктами 1 и 4 статьи 240 ГК гражданин не являющиеся собственниками имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющие как своим собственным недвижимым имуществом в течение семи лет, либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательская давность).

Течение срока приобретательной давности начинается с момента завладения вещью.

Согласно пункту 10 Нормативного Постановлении Верховного Суда Республики Казахстан от 20 апреля 2006 года за № 3 «О практике рассмотрения судами споров о праве на жилище, оставленное собственником» (далее НП ВС РК) рассматривая иски о приобретении права собственности на жилище по основанию приобретательской давности, необходимо учитывать наличие совокупности обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 240 ГК, то есть добросовестное, открытое, непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным.

Добросовестность владения подразумевает под собой владение жилищем правомерно, то есть оно оказалось у него в результате событий и действий, которые прямо признаются законом, либо не противоречат им, но не получили правового оформления.

Открытость владения означает, что лицо не принимает никаких мер, направленных на то, чтобы скрыть обстоятельство владения жилищем, несет бремя содержания жилища, оплачивает коммунальные услуги и т.п.

Непрерывность владения означает, что жилище находится во владении данного лица более 7 лет, без передачи права владения третьим лицам.

Судом установлено, что на основании Договора о приватизации от 12 августа 1997 года за № 18483, заключенного между Управлением новых рыночных отношений г. Талдыкоргана и Ч., последний и члены его семьи Ч., Ч. и Ч.приобрели право собственности на жилье, квартиру № в доме № по улице , уч. , состоящую их трех комнат общей площадью 34,0 кв.м. Договор зарегистрирован в регистрационном органе 29.08.1997 года

Решением Акима г., от 18 сентября 1997 года за № 1066, домостроение по улице д., кв. на участке, за Ч., состоящее из трех жилых комнат, кухни, жилой площадью 43,8 кв.м., общей площадью 54,9 кв.м. с надворными постройками – холодная пристройка и сарай.

Согласно государственному акту на земельный участок площадью 0,1499 га, по адресу ул. М, дом , кв. , село, города, собственниками с правом совместной собственности являются Ч., Ч., Ч. и Ч.

Истец Н. и члены его семьи по сведениям домовой книги прописаны по адресу: г., с., ул. д., кв.., несут бремя содержания, что подтверждается представленными суду квитанциями к оплате коммунальных услуг и налогов. Истцом произведен ремонт квартиры, что подтверждается представленными суду фотоснимками.

В соответствии с пунктом 3 статьи 242 ГК, не могут быть поставлены на учет и переданы в коммунальную собственность бесхозяйные недвижимые вещи, находящиеся у граждан или негосударственных юридических лиц, которые владеют таким имуществом как своим собственным.

В соответствии с абзацем 4 пункта 7 НП ВС РК- полномочия по владению, пользованию и распоряжению жилищем, не признанным по решению суда поступившим в коммунальную собственность, сохраняются за оставившим его собственником либо переходят к третьему лицу в силу приобретательской давности.

Факт добросовестности, открытости, непрерывности владения жилищем истцом и о том, что заселился в жилище на основаниях не противоречащих законодательству подтверждается материалами дела и показаниями ответчиков, которые подтвердили постоянное проживание истца и членов его семьи в указанной квартире с 1997 года по настоящее время. С момента заселения в жилище с 1997 года, владеет имуществом как собственным, открыто и непрерывно. Доказательств передачи ему жилища во временное пользование судом не добыто и сторонами не представлено.

Исходя из изложенного, суд считает необходимым удовлетворить исковые требования Н. и установить за ним право собственности на жилище по адресу: г., с., д. , квартира , в силу приобретательной давности, т.к. не противоречат требованиям законодательства.

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

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление Н. удовлетворить.

Признать право собственности за Н. на трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: город, с., дом , квартира в силу приобретательной давности.

 Решение может быть обжаловано сторонами или опротестовано с соблюдением требований статьей 334, 335 ГПК в апелляционном порядке в течение пятнадцати дней со дня вручения копии решения суда в апелляционной судебной коллегии Алматинского областного суда через Талдыкорганский городской суд Алматинской области.

Председательствующий

Судья

Копия верна:

Судья

Справка:

Решение не вступило в законную силу:

Выдано: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Судья

Справка:

Решение вступило в законную силу: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года.

Выдано: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

 Судья