



РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

25 апреля 2019 года дело № 3944-19-00-2/366 г. Житикара

Житикаринский районный суд Костанайской области в составе:
председательствующего судьи Бурбаевой Н.А.
при секретаре судебного заседания Кенесбаевой Г.Г.
рассмотрел в открытом судебном заседании с применением аудио-
видео-фиксации судебного заседания гражданское дело по исковому
заявлению:

ИСТЕЦ:

Елена Валерьевна.

ОТВЕТЧИК:

Юлия Львовна.

ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ ЛИЦО:

Аким Житикаринского района

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

о признании сделки купли-продажи действительной.

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Истец Е.В..

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Истец Е.В. обратилась в суд с иском к Ю.Л. и акиму Житикаринского района о признании сделки купли-продажи действительной, мотивируя свои требования тем, что данную сделку кроме как через суд не представляется возможным признать действительной.

В судебном заседании истец Е.В. пояснила, что в январе 2017 года ее сын нашел дом в старом городе. Договорились о купле-продаже дома. Оплатили задаток 100 000тенге. После оформления кредита пошли к нотариусу оформлять сделку, выяснилось, что не все надворные постройки зарегистрированы на праве собственности за Ю.Л.. Сама собственник уехала в Германию, оставив Г.Ю. доверенность. Вместо договора купли-продажи было оформлено соглашение и расчет за дом был полностью произведен. В течение года Г.Ю. не успела привести документы в порядок, у нее закончился срок действия доверенности, в результате чего зарегистрировать сделку купли-продажи не получилось. После неоднократно связывались с Ю.Л. по скайпу, она обещала приехать, направить доверенность, однако до настоящего времени ничего не сделала. А потом и связь с ней пропала. Просит суд признать

сделку купли-продажи дома и земельного участка с надворными постройками действительной.

Ответчик Ю.Л. в судебное заседание не явилась, надлежащим образом извещена по последнему известному месту жительства.

Представитель заинтересованного лица акима Житикаринского района в судебное заседание не явился, предоставил суду заявление о том, что каких-либо притязаний на данное имущество аким Житикаринского района не имеет.

Свидетель Г.Ю. в судебном заседании пояснила, что Ю.Л. перед тем как уехать в Германию, оставила ей доверенность на право продажи дома. Когда оформляли доверенность сказали, что с документами все в порядке. Нашлись покупатели. Е.В. сначала отдала задаток в январе 2017 года, а потом они пошли к нотариусу. У нотариуса выяснилось, что не все надворные постройки зарегистрированы на праве собственности за Ю.Л.. Было составлено соглашение. За дом с ней рассчитались полностью, однако сделку купли-продажи оформить не успели, так как закончился срок действия доверенности.

Свидетель А.А. пояснил, что его мать для его семьи купила им дом. Но ввиду того, что срок действия доверенности истек, сделку не успели зарегистрировать. Сама Ю.Л. проживает в Германии, и связь с ней потеряна.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

При принятии решения суд руководствуется нормами ст.ст. 118, 147, 153 ГК РК, ст. 17 Закона РК «О жилищных отношениях», Нормативным Постановлением Верховного Суда РК от 16.07.2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище».

Судом установлено, что в сентябре 2014 года ответчик Ю.Л. выдала доверенность на имя Г.Ю. на право продажи дома. Имеется заключенное соглашение между Г.Ю. и Е.В. о том, что Г.Ю. получила деньги в полной сумме за продажу дома и обязуется совершить сделку в срок до 31.01.2018 года. Однако управлением юстиции данная сделка не зарегистрирована по причине того, что срок действия доверенности истек.

Фактически сделка между сторонами состоялась. Одна сторона передала деньги в сумме 650 000 тенге, другая сторона выдала доверенность на право продажи квартиры.

В настоящее время установить контакты с Ю.Л. не представляется возможным.



Согласно ст. 147 ГК РК сделками признаются действия граждан и юридических лиц направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 1 ст. 153 ГК РК несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности, стороны вправе подтверждать совершение, содержание или исполнение сделки письменными или иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами.

Доверенность, выданная на имя Г.Ю., а так же соглашение между Г.Ю. и Е.В. подтверждают совершение сделки купли-продажи.

Домостроение не состоит на учете бесхозяйного имущества, не передано в коммунальную собственность.

В соответствии с п. 3 Нормативного Постановления Верховного Суда РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище», в случае несоблюдения формы сделки, когда фактически совершенная сделка подтверждается иными, кроме свидетельских показаний, доказательствами (например, распиской о продаже жилища и получении денег, либо выдачей доверенности на право отчуждения), при неизвестности местонахождения продавца, заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском о признании сделки действительной.

Из указанных норм материального права следует, что сделка по купле-продаже недвижимого имущества должна быть подтверждена письменными доказательствами, что и подтверждают доверенность и соглашение.

При изложенных обстоятельствах факт самого совершения сделки купли-продажи между сторонами не вызывает сомнения.

Сделка купли-продажи квартиры от 31.01.2017 года была фактически исполнена сторонами и по своему содержанию не противоречит законодательству.

С учетом представленных суду доказательств, суд считает иск подлежащим удовлетворению.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Иск Елены Валерьевны к Юлие Львовне и акиму Житикаринского района о признании сделки купли-продажи действительной удовлетворить.



Признать сделку купли-продажи жилого дома с земельным участком и надворными постройками, расположенного по адресу: Костанайская область, город Житикара, улица дом квартира 2, совершенную между Юлией Львовной и Еленой Валерьевной действительной.

Решение может быть обжаловано либо принесено апелляционное ходатайство прокурора в Костанайский областной суд через Житикаринский районный суд в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Председательствующий

Бурбаева Н.А.

