



Р Е Ш Е Н И Е ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

12 июня 2019 года

дело №

город

в составе:
 председательствующего судьи
 при секретаре судебного заседания
 рассмотрел в открытом судебном заседании, с применением средств аудио-
 видеофиксации, гражданское дело по исковому заявлению

ИСТЕЦ:

ОТВЕТЧИКИ:

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

Признать сделку купли-продажи недвижимости действительной

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Истец
 Представитель истца-адвокат Козлов Денис Юрьевич
 Представитель ответчиков

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

На основании договора о приватизации квартиры за от 09 января 1993 года собственниками квартиры, расположенной по адресу: город являются

Согласно свидетельства о смерти умер 15 июля 2008 года, умерла 01 декабря 2009 года, умер 13 марта 2006 года, умер 14 июня 2018 года.

В силу требований ст. 147 ГК Республики Казахстан сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки-это сознательно совершаемые действия, в них проявляется воля того, кто действует. Письменная форма, либо нотариально

удостоверенная форма договора являются обязательными в соответствии с требованиями ст. 151 ГК Республики Казахстан в случаях прямо предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 406 ГК Республики Казахстан 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.

Судом установлено, что квартира, расположенная по адресу: [REDACTED] принадлежит, на основании договора о приватизации квартиры за [REDACTED] от 09 января 1993 года [REDACTED]. Последние, являясь собственниками, продали указанную недвижимость истцу [REDACTED] 15 ноября 2003 года. В подтверждение совершенной сделки [REDACTED] передали подлинные документы на квартиру, саму квартиру, ключи от нее и выдали доверенность на право отчуждения на имя [REDACTED] 15 ноября 2003 года, что зарегистрировано в реестре о производстве нотариальных действий за №1-13915.

В судебном заседании факт совершения сделки подтвердили свидетели [REDACTED]

Свидетель [REDACTED] суду пояснила, что сожительствует с истцом [REDACTED] уже много лет. В 2003 году решили переехать из [REDACTED] в город [REDACTED] и стали искать квартиру. Поиски остановились на данной квартире, так как в этом же доме жил их знакомый [REDACTED]. Она поехала в поселок [REDACTED] и продала там свой дом за 200 000 тенге и за такую же сумму приобрели квартиру по адресу: город [REDACTED]. Все собственники [REDACTED] выдали доверенность на право отчуждения квартиры, получив ее стоимость сразу передали саму квартиру, все документы от нее, ключи. В этот же день, 15 ноября 2003 года они с [REDACTED] вселились в эту квартиру, где и живут по сей день, неся полное бремя ее содержания.

Свидетель [REDACTED] дал аналогичные показания по обстоятельствам дела.

Свидетель [REDACTED] Л.Б.-нотариус города [REDACTED] в ходе судебного заседания показала, что в 2003 года ею была выдана доверенность на отчуждение квартиры от собственников квартиры [REDACTED] при оформлении доверенности присутствовали все собственники квартиры. В то время все шли на выдачу доверенности, так как оформление договора купли продажи недвижимости у нотариуса стоило дорого.

У суда нет оснований ставить под сомнение истинность фактов, сообщенных указанными свидетелями, поскольку они не заинтересованы в

исходе дела, их показания соответствуют и не противоречат обстоятельствам, сведения о которых содержатся в других собранных по делу доказательствах и поскольку данные свидетели в ходе судебного заседания подтвердили факт совершения сделки истцом, суд их признает достоверными и допустимыми.

В подтверждение своих доводов истцом предоставлены суду подлинные варианты договора о приватизации квартиры, доверенность, технический паспорт на квартиру. По утверждению истца и его представителя имущество продано [REDACTED] и куплено [REDACTED] за 200 000 тенге. В силу ст. 151, 152 Гражданского кодекса Республики Казахстан сделка исполнена при ее совершении.

Согласно Нормативного Постановления Верховного Суда РК за №5 от 16 июля 2007 года «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» следует, что в случае несоблюдения формы сделки, фактически совершенная сделка подтверждается иными доказательствами, например распиской о продаже жилища и получения денег, либо выдачей доверенности на право отчуждения.

В данном случае собственниками квартиры [REDACTED] [REDACTED] 15 ноября 2003 года выдана доверенность на имя [REDACTED] проживающему по [REDACTED] [REDACTED] с правом продажи за цену и на условиях по своему усмотрению принадлежащую им на праве собственности согласно договору приватизации № [REDACTED] от 09 января 1993 года, квартиру, находящуюся по адресу [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] для чего предоставляют ему право быть представителем в органах регистрации недвижимости, нотариате и иных органах, получать необходимые справки, удостоверения и другие документы, подписать договор продажи квартиры, получить следуемые деньги, подавать от их имени необходимые для продажи квартиры заявления, расписываться за них и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением этого поручения.

Из показаний нотариуса, заверившего данную доверенность следует, что на 2003 год в городе [REDACTED] совершались сделки в виде выдачи таких доверенностей. Сделки по купле-продаже квартир фактически не совершались, поскольку стоимость оформления договора купли-продажи стоила значительно дороже выдачи доверенности. Данное обстоятельство также было подтверждено исследованным журналом реестров за [REDACTED] [REDACTED] для регистрации нотариальных действий на 2003 год, где не имеется регистрации договоров купли-продажи, имеют место регистрации доверенностей.

[REDACTED] [REDACTED] предпринимались попытки оформления документов соответствующим образом, путем совершения сделки купли продажи на имя [REDACTED] [REDACTED] что подтверждается материалами регистрационного дела. Также, в 2006 году [REDACTED] [REDACTED] обращался с заявлением в суд о признании

сделки состоявшейся, однако доверившись адвокату не знает о последствиях обращения. В алфавитном журнале регистрации исковых заявлений [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] от 2006 года зарегистрировано заявление [REDACTED] к [REDACTED]

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что под выдачей доверенности на право отчуждения квартиры стороны фактически совершили сделку по купле-продаже квартиры. Об этом свидетельствует также факт того, что в этот же день собственники квартиры [REDACTED] передали саму квартиру [REDACTED] [REDACTED] все подлинные документы на нее, ключи от квартиры и заселили туда [REDACTED] [REDACTED] который с момента вселения, с ноября 2003 года по сегодняшний день проживает в данной квартире и полностью несет бремя ее содержания, производя в ней ремонт, оплачивая все расходы по ее содержанию, налоги на имущество.

В течении более чем пятнадцати лет никаких претензий, обращений со стороны собственников квартиры [REDACTED] ответчиков в адрес [REDACTED] по поводу квартиры не было. Сами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] при жизни, вплоть до 2018 года никаких требований к [REDACTED] [REDACTED] по поводу квартиры не предъявляли, хотя и проживали в одном городе.

[REDACTED] [REDACTED] с момента заселения в квартиру оплачивает все коммунальные услуги, несет бремя содержания имущества как собственник.

Изложенное свидетельствует о том, что [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] распорядились данной квартирой, совершив определенные действия, то есть, выдав доверенность на отчуждение квартиры, передав квартиру и правоустанавливающие документы на нее, в течении более чем пятнадцати лет устранившись от бремени содержания жилища.

Надлежащим образом сделка не была оформлена, ввиду материальных затруднений на тот момент у истца, что подтверждено в суде стороной истца.

Ст.8 ГК Республики Казахстан предусматривает, что осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права. Граждане должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества.

В соответствии со ст. 154 ГК Республики Казахстан, если сделка, требующая нотариального удостоверения, фактически исполнена сторонами или одной из сторон, по своему содержанию не противоречит законодательству и не нарушает прав третьих лиц, суд по заявлению заинтересованной стороны вправе признать сделку действительной.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что истцом все обязательства выполнены в полном объеме. В связи с чем, подлежит

признанию действительной сделки по купле-продаже недвижимости,
расположенной по адресу: город [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] заключенная между [REDACTED] и [REDACTED]

Из показаний свидетеля [REDACTED] [REDACTED] следует, что при жизни ее бывший сожитель [REDACTED] [REDACTED] не проживал в данной квартире, не нес ее бремя содержания, не претендовал на нее. В квартире проживают и проживали [REDACTED] [REDACTED] с семьей. Оформлением наследства занималась она по доверенности от [REDACTED] [REDACTED]. Наследники [REDACTED] [REDACTED] и [REDACTED] [REDACTED] получили свидетельство о праве на неимущественные права и обязанности наследодателей, однако не могут получить свидетельство о праве на наследство в виде самой квартиры, поскольку не могут оформить технические документы, [REDACTED] [REDACTED] не впускает никого в квартиру.

Таким образом, исковые требования истца суд считает законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Наследниками умершего [REDACTED] являются его дочери [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] которые получили свидетельства о праве на наследство
от 22 декабря 2018 года, 06 марта 2019 года 07 марта 2019 года, наследство
на которое выдано наследство состоит из суммы пенсионных накоплений,
автомашины марки [REDACTED] [REDACTED] права обращения в компетентные
органы для восстановления, оформления, получения и государственной
регистрации всех правоустанавливающих документов, изменений и
дополнений к ним на квартиру по адресу: город [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] В связи с чем умершие ответчики правомерно
заменены на ответчиков [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Иск рассмотрен в пределах заявленных исковых требований, требовании о взыскании судебных расходов истцом не заявлялось.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями ст. 223-226 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление [REDACTED] к [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] о признании сделки купли-
продажи квартиры, расположенной по адресу: город [REDACTED]
[REDACTED] действительной - удовлетворить.

Признать сделку по купле-продажи квартиры, расположенной по адресу:
город [REDACTED] заключенную между

и [REDACTED] действительной.

Решение может быть обжаловано и (или) подано ходатайство прокурором в [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом, а лицами, не участвовавшими в судебном заседании, со дня направления им копии решения.

Судья [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]