

161

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 апреля 2012 года

г.Москва

Зеленоградский районный суд г.Москвы в составе:

Председательствующего судьи Ивановой И.А.

с участием прокурора Кирюхиной М.В.

при секретаре Ольшанской С.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зайцевой Маргариты Владимировны к Затиридису Федору Владимировичу, ОАО «Багира» о признании права собственности в порядке приобретательной давности, применении последствий недействительности ничтожной сделки, исковое заявление Затиридиса Федора Владимировича к Зайцевой Маргарите Владимировне об истребовании имущества из чужого незаконного владения, выселении,

УСТАНОВИЛ :

Истец обратился в суд с иском к ОАО «Багира», Управлению Федеральной службы кадастра и картографии об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения Зайцевой М.В. квартирой по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10 и признании за ней права собственности на жилое помещение.

Впоследствии истцом исковое заявление было представлено в уточненном виде, иск заявлен к ОАО «Багира» и Затиридису Ф.В. о признании за ней права собственности в порядке приобретательной давности, с учетом факта ее длительного добросовестного, открытого и непрерывного владения, применении последствий недействительности ничтожной сделки дарения в отношении квартиры 10 в корп. 1521 г.Зеленограда, заключенного между ОАО «Багира» в лице его генерального директора Дзинзигури Д.Д. и Затиридисом Ф.В., ссылаясь на то, что она добросовестно, открыто и непрерывно, начиная с 1993 года, более 18 лет, постоянно проживает в жилом помещении, несет бремя его содержания, пользуется жилым помещением как своим собственным, в связи с чем, имеет право на передачу жилого помещения в свою собственность.

Истец в судебное заседание не явился, извещен о слушании дела судебной повесткой. Ранее опрошенный в судебном заседании пояснил, что она неофициально работала в ОАО «Багира» и лично была знакома с генеральным директором Дзинзигури Д.Д., который предложил ей приобрести спорную квартиру. Она внесла денежные средства в сумме 15 000 долларов США, после чего он передал ей ключи от квартиры и она вселилась в жилое помещение. Никаких договоров она не оформляла, расписок о получении денежных средств не писалось. Впоследствии она неоднократно интересовалась возможностью оформить квартиру в собственность, Дзинзигури не отказывал ей, а объяснял сложностями, возникшими с документами и договор на квартиру, они не заключили. Однако на протяжении всего времени она пользовалась жилым помещением, иные лица, никаких претензий на квартиру не заявляли. Она оплачивала коммунальные услуги, содержала квартиру, производила в ней ремонт, т.е. открыто, непрерывно и добросовестно владела имуществом как своим собственным.

Представитель истца Прохорчева С.А. исковые требования в судебном заседании, с учетом уточнений поддержала, пояснила, что истец доказал факт добросовестного, непрерывного и открыто владения квартирой 10 в корп. 1521 г.Зеленограда, в связи с чем, имеет право на передачу указанного недвижимого имущества в ее собственность. При этом они считают, что договор дарения является ничтожной сделкой, так как заключением экспертизы установлено, что договор дарения от имени ОАО «Багира» в пользу Затиридиса Ф.В. подписан не его генеральным директором Дзинзигури Д.Д., а другим лицом, при этом согласие второго учредителя, который был допрошен в судебном заседании, на совершение такой сделки получено не было. Таким образом, Затиридис Ф.В. не является собственником жилого помещения на основании договора дарения и не может требовать выселения Зайцевой М.В.

Ответчик Затиридис Ф.В. в судебное заседание не явился, извещен о слушании д. судебной повесткой.

Представитель ответчика по доверенности Трубников А.В. с иском Зайцевой М. не согласился, пояснил, что истцом не представлено доказательств добросовестно, открытого и непрерывного владения спорной квартирой, которую она занимает самоуправно и ее право не подлежит защите. В связи с тем, что Зайцева М. незаконно владеет жилым помещением, она по смыслу закона не имеет права оспаривать договор дарения. Они просят применить срок исковой давности.

Ответчиком заявлен иск к Зайцевой М.В. об истребовании имущества из чуждого незаконного владения, выселении, который объединен в одно производство определением суда для совместного рассмотрения с иском Зайцевой М.В., в котором истец указывает, что он приобрел спорную квартиру на основании договора дарения с ОАО «Багира» 08 июля 1993 года, удостоверенного в нотариальном порядке зарегистрированного 12 июля 1993 года. Однако при вселении в 2010 году, после длительного отсутствия, в квартиру, обнаружил, что дверной замок на двери заменен, в квартире проживает Зайцева М.В., которая отказалась от добровольного освобождения квартиры. В связи с этим, он, являясь собственником жилого помещения, просит истребовать квартиру из незаконного владения Зайцевой М.В. и выселить ее из жилого помещения, так как она проживает в квартире без законных оснований.

Представитель Трубников А.В. исковые требования иска поддержал в полном объеме.

Представитель истца Прохорчева С.А. возражала против заявленных требований, пояснила, что истец имеет право на передачу ей в собственность жилого помещения, а следовательно оснований для выселения Зайцевой М.В. из квартиры, при отсутствии у нее другого жилого помещения, а также истребования квартиры из ее владения не имеется.

Представитель ответчика ОАО «Багира» в судебное заседание не явился, извещался по последнему известному месту нахождения, в связи с чем, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя в порядке ст. 119 ГПК РФ.

Выслушав представителей сторон, огласив показания свидетелей, исследовав письменные доказательства, заслушав заключение прокурора, полагавшего иск Зайцевой М.В. подлежащим отклонению, иск Затиридиса Ф.В. подлежащим удовлетворению, суд приходит к следующему.

Как установлено в судебном заседании квартира, расположенная по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10 на основании договора передачи от 15 июня 1993 года принадлежала ОАО «Багира», что подтверждается копией договора и свидетельства о собственности на жилище, выданного 29 июня 1993 года.

На основании договора дарения от 08 июля 1993 года ОАО «Багира» в лице генерального директора Дзинзигури Д. Д. действующего на основании устава передало жилое помещение по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10 в собственность Затиридиса Ф.В.

Указанный договор составлен в письменной форме, подписан от имени Дзинзигури Д.Д. и Затиридиса Ф.В., удостоверен нотариусом г.Москва Реутовой Н.В. внесен в реестр за № 22 и зарегистрирован 12 июля 1993 года.

В подтверждение возникшего у Затиридиса Ф.В. права собственности на квартиру 10 в корп. 1521 г.Зеленограда ему выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

В настоящее время собственником спорной квартиры является Затиридис Ф.В.

Истец просит признать за ней право собственности на квартиру 10 в корп. 1521 г.Зеленограда, ссылаясь на то, что более 18 лет добросовестно, открыто и непрерывно владеет недвижимым имуществом.

В соответствии со ст.234 Гражданского кодекса РФ гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет приобретает

102
право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрел, что приобретательная давность распространяется на все случаи, когда владение имуществом началось до момента вступления в силу части первой ГК, т.е. с 1 января 1995 г., но продолжается в момент вступления ее в силу. Таким образом, в соответствии с ГК возможность приобрести право собственности на движимое имущество есть у лиц, непрерывно владеющих им после 1 января 1990 г. на недвижимое - если владение началось после 1 января 1980 г. (10 лет к моменту вступления в силу части первой ГК).

Из представленных доказательств следует, что Зайцева М.В. не является собственником квартиры 10 в корп. 1521 г. Зеленограда.

Законодатель для приобретения имущества в порядке приобретательской давности предусмотрел совокупность трех условий: открытость, непрерывность и добросовестность владения имуществом как своим собственным.

Открытость предполагает очевидность владения для окружающих. При этом владелец, действующий "как собственник", использует имущество в соответствии с его назначением и своими потребностями.

Из представленных доказательств, суд приходит к выводу, что Зайцева М.В. использует квартиру в соответствии с его назначением и своими потребностями, проживает в жилом помещении.

Учитывая, что понятие непрерывность законодательство не раскрывает, то исходя из его общего смысла, по мнению суда, непрерывным можно назвать такое владение, при котором имущество находится непосредственно у владельца, либо, находясь в имуществе другого лица, остается под контролем владельца, который может потребовать ее в установленном законом порядке.

Суду представлены письменные доказательства того, что истец оплачивает коммунальные услуги за квартиру и проживает в жилом помещении.

Допрошенные судом свидетели Карева Т.В., Александров А.И., Грязнов К.К., Котова В.М., Соколова Ф.Х. показали, что истец постоянно проживает в квартире с 1993 года, оплачивает самостоятельно коммунальные услуги и все расходы, связанные с содержанием квартиры.

Добросовестность означает, что владелец не знал и не должен был знать о незаконности своего владения, т.е. считает себя собственником имущества и совершал в отношении него те действия, которые обычно совершает собственник.

Оценивая факт добросовестности владения имуществом со стороны Зайцевой М.В. суд приходит к следующему.

Истец, в обоснование своих требований, ссылаясь на факт добросовестного владения, указывает, что работая в ОАО «Багира» получила предложение от генерального директора приобрести квартиру 10 в корп. 1521 г. Зеленограда, в счет чего ею были переданы 15 000 долларов США в качестве задатка.

Однако, письменных доказательств передачи денежных средств ею представлено не было. Вместе с этим, исходя из пояснений истца, которые по смыслу ст. 55 ГПК РФ являются доказательствами по делу, а также показаний свидетеля Александрова Ю.Д. - сына истца следует, что передавалась только часть суммы, так как стоимость квартиры составляла 30 000 долларов США, которая в полном объеме ими внесена не была, так как договор обещали заключить в течение года, а этого сделано не было. Свои денежные средства они обратно не требовали, так как надеялись на оформление договора, тогда как оставшиеся денежные средств выплатить не предлагали.

Судом установлено, что никаких договоров между ОАО «Багира» и Зайцевой М.В. в отношении квартиры не заключалось.

Таким образом, если учесть, что у истца отсутствовали сведения о том, что собственником жилого помещения является Затиридис Ф. В., то согласно платежных документов, которые поступали Зайцевой М.В., собственником, на протяжении длительного времени, было указано ОАО «Багира».

По мнению суда, истец на протяжении длительного времени не проявил никакого интереса к установлению оснований владения квартирой, не выяснил основания своего владения, не принял никаких мер к заключению договора и установлению оснований своего владения, что свидетельствует об отсутствии у Зайцевой М.В. должной осмотрительности и ставит под сомнение ее добросовестность.

Установленные судом обстоятельства, позволяют считать квартиру 10 в корп. 152 г. Зеленограда самовольно занятой Зайцевой М.В., что по смыслу закона не может расцениваться как факт добросовестного владения со стороны истца.

По мнению суда, отсутствие в совокупности трех условий необходимых для признания права собственности в порядке приобретательской давности, влечет за собой отказ в защите права, в связи с чем, исковые требования Зайцевой М.В. с признанием за ней права собственности в порядке приобретательской давности на квартиру 10 в корп. 152 г. Зеленограда подлежат отклонению.

Зайцева М.В. просит считать договор дарения квартиры, заключенный 08 июля 1993 года между ОАО «Багира» и Затиридисом Ф.В. ничтожной сделкой и применить последствия ее недействительности, ссылаясь на то, что отсутствует факт подтверждения передачи имущества Затиридису Ф.В., а также договор дарения жилого помещения подписан не генеральным директором Дзинзигури Д.Д., а другим лицом.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Из текста договора дарения следует, что от имени ОАО «Багира», которое являлось на момент отчуждения собственником жилого помещения, действовал генеральный директор Дзинзигури Д.Д.

Из текста учредительного договора АО «Багира» от 29 февраля 1992 года учредителями указанного общества являлись Дзинзигури Д.Д. и Карева Т.В. Указанным договором предусмотрено, что с момента государственной регистрации АОЗТ «Багира» общество вправе от своего имени заключать договоры, в том числе купли-продажи, найма, страхования, хранения, поручения, комиссии и другие сделки, а также приобретать имущественные и личные неимущественные права.

Из материалов дела следует, что 08 июля 1993 года собственник жилого помещения АОЗТ «Багира», документов в отношении которого, не сохранилось, действуя в соответствии с положениями устава общества, так как доказательств иного суду не представлено, заключило в лице своего генерального директора Дзинзигури Д.Д. с Затиридисом Ф.В. договор дарения жилого помещения.

В целях установления принадлежности подписи на договоре дарения Дзинзигури Д.Д. судом была назначена почерковедческая экспертиза.

В результате проведенной судебной экспертизы, эксперт пришел к выводу, что ответить на вопрос о принадлежности записи от имени Дзинзигури Д.Д. на договоре дарения не представляется возможным, так как отсутствуют сравнительные образцы почерка Дзинзигури Д.Д., подпись на договоре дарения, исполненные от имени Дзинзигури Д.Д., вероятно выполнены не им, а другим лицом.

По смыслу ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Таким образом, суд, исходя из требований закона, полагает, что заключение экспертизы, вывод которой носит вероятностный характер, вследствие отсутствия, в том числе сравнительных образцов почерка Дзинзигури Д.Д., умершего в 2008 году, должно оцениваться в совокупности с другими имеющимися в деле доказательствами.

Суд считает установленным, что до 1993 года, момента заключения договора дарения на спорную квартиру, право собственности на жилое помещение принадлежало АО «Багира», никем оспорено не было, его наличие подтверждается подлинниками документов, которые по запросу суда были получены из архива нотариуса, удостоверяющего сделку.

Поскольку иных доказательств не представлено, установленные факты, позволяют

167
суду сделать вывод о том, что договор передачи подписан от имени АОЗТ «Багира» его генеральным директором Дзинзигури Д.Д., правоустанавливающие документы и свидетельство о собственности на жилище, при заключении договора дарения были представлены представителем собственника жилого помещения АО «Багира» и до настоящего времени хранятся в делах нотариуса.

Заключение судебной экспертизы содержит указание о том, что договор передачи от 15 июня 1993 года и договор дарения от 08 июля 1993 года подписан одним и тем же лицом.

Таким образом, совокупность указанных доказательств, а также отсутствие однозначного вывода эксперта о принадлежности записи и подписи, опровергает утверждение представителя истца о том, что договор дарения квартиры был подписан не Дзинзигури Д.Д.

Довод представителя истца о том, что свидетель Карева Т.В., которая показала, что АО «Багира» осуществляла деятельность, связанную с продажей недвижимого имущества и никогда дарение, в том числе без ее согласия не заключало, опровергаются письменными доказательствами по делу, из которых следует, что общество было вправе заключать любые сделки, тогда как согласие учредителя на оформление сделок письменно не оформлялось, в связи с чем, доказательств отсутствия такого согласия не имеется.

В соответствии со ст.ст. 12, 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований или возражений.

Суд полагает, что истец Зайцева М.В. не представила доказательств того, что договор дарения не соответствует закону, подписан иным лицом, вследствие чего является ничтожным и подлежат применению последствия его ничтожности.

Отказывая в иске Зайцевой М.В., суд отмечает, что в соответствии со ст. 167 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть заявлено в суд любым заинтересованным лицом, которым по смыслу ст. 3 ГПК РФ является лицо, чьи права и законные интересы нарушены.

Вместе с этим, из представленных доказательств, суд пришел к выводу об отсутствии у Зайцевой М.В. каких-либо прав в отношении жилого помещения, в связи с чем, отсутствует право требования признания договора дарения недействительным, поскольку материальный интерес истца направлен на дальнейшее незаконное пользование жилым помещением.

Довод представителя истца о том, что отсутствуют доказательства фактической передачи имущества по договору дарения, суд находит несостоятельным, так как он не доказан и не основан на положениях закона.

Гражданский Кодекс РСФСР, действующий на момент заключения договора дарения, не предусматривал составление документа о передаче имущества в качестве существенного условия совершения сделки дарения.

Так, в соответствии со ст. 256 ГПК РСФСР, договор дарения считается заключенным в момент передачи имущества. Условия договора дарения содержат сведения о том, что Затиридис Ф.В. полученное в дар имущество принял.

Истец просит применить последствия недействительности ничтожной сделки.

Представитель ответчика просит применить к заявленным требованиям срок исковой давности, который на момент обращения в суд с иском истек.

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ГК РФ (в первоначальной редакции) иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение 10 лет со дня, когда началось ее исполнение.

В соответствии с п. 2 ст. 2 ФЗ от 21.07.2005 г. "О внесении изменения в статью 181 части первой ГК РФ" установленный ст. 181 ГК РФ срок исковой давности 3 года по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки применяется также к требованиям, ранее установленный ГК РФ срок предъявления которых не истек до дня вступления в силу настоящего ФЗ.

Таким образом, учитывая, что статьей 181 ГК РФ установлен 3-х летний срок исковой давности, течение которого определено законом с момента исполнения сделки.

Поскольку суду не представлено доказательств иного он полагает возможным исчислять начало исполнения сделки с момента регистрации права собственности Затиридиса Ф.В. в июле 1993 года, который на момент рассмотрения дела истек, о чем заявлено ответчиком.

Вместе с этим, суд отмечает, что для исчисления срока исковой давности при применении последствий недействительности ничтожной сделки субъективный фактор о наличии или отсутствии сведений о совершении такой сделки юридического значения не имеет, в связи с чем, оснований исчислять начало течения срока исковой давности у Зайцевой М.В., как указывает представитель истца, с момента, как ей стало известно о наличии договора дарения, не имеется.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах, суд находит исковое заявление Зайцевой М.В. подлежащим отклонению в полном объеме.

Затиридис Ф.В. просит истребовать из незаконного владения Зайцевой М.В., принадлежащую ему по праву собственности квартиру по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Судом установлено, что в настоящее время спорная квартира находится во владении Зайцевой М.В., которая правами на жилое помещение не обладает, что позволяет сделать вывод о незаконности ее владения.

Затиридис Ф.В. является собственником жилого помещения на основании договора дарения, его право зарегистрировано в установленном порядке, однако владеть принадлежащим ему имуществом, возможности он лишен.

Гражданским Кодексом РФ в качестве способа защиты нарушенного права собственника на владение принадлежащим ему имуществом, предусмотрена возможность его истребования из чужого незаконного владения.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что исковые требования Затиридиса Ф.В. об истребовании имущества подлежат удовлетворению.

Затиридис Ф.В. просит выселить Зайцеву М.В. из жилого помещения по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10.

Судом установлено, что Зайцева М.В. проживает в жилом помещении в настоящее время, при этом оснований для проживания в квартире, предусмотренные законом у нее отсутствуют.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ, ст.ст. 11 ЖК РФ предусмотрен способ защиты нарушенного права - восстановление положения, существовавшего до нарушения права.

Довод представителя истца о том, что Зайцева М.В. не имеет другого жилого помещения, опровергается пояснениями самого истца, из которых следует, что она зарегистрирована по месту жительства г.Москва ул. Маршала Катукова 22-1-24 и в случае отсутствия у нее возможности, как указывает представитель истца, проживать в трехкомнатной квартире, где кроме истца проживает еще 9 человек, Зайцева М.В. вправе обратиться за защитой своих нарушенных жилищных прав в установленном законом порядке.

Довод представителя истца о том, что Затиридисом Ф.В. пропущен срок исковой давности, суд находит несостоятельным, так как спорные правоотношения являются длящимися.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что требование Затиридиса Ф.В., в части выселения Зайцевой М.В. из квартиры 10 в корп. 1521 г.Зеленограда является обоснованным и подлежит удовлетворению.

11/1
На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 12, 166, 167, 168, 181, 199, 234, 301 ГК РФ, ст.ст. 3, 12, 56, 67, 167, 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ :

Зайцевой Маргарите Владимировне в иске к Затиридису Федору Владимировичу, ОАО «Багира» о признании права собственности в порядке приобретательной давности, применении последствий недействительности ничтожной сделки – отказать.

Исковые требования Затиридиса Федора Владимировича к Зайцевой Маргарите Владимировне об истребовании имущества из чужого незаконного владения, выселении удовлетворить.

Истребовать жилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10, принадлежащее на праве собственности Затиридису Федору Владимировичу из чужого незаконного владения Зайцевой Маргариты Владимировны.

Выселить Зайцеву Маргариту Владимировну из жилого помещения, расположенного по адресу: г.Москва г.Зеленоград корп. 1521 кв. 10.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Зеленоградский районный суд г.Москвы в течение месяца с момента принятия решения судом в окончательной форме.

СУДЬЯ



Принято суда в заседании сего же
вместе
Судья
Секретарь

Дело 2-4/2012