

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 сентября 2019 года г.Брянск,

Советский районный суд г.Брянска в составе:

председательствующего судьи Позинской С.В.,

при секретаре Андреевой А.А.,

с участием истца Зможного А.Н., ответчика Слабкотос (Сивограк) Т.В., представителя ответчика Слабкотос (Сивограк) Т.В. - Ухаревой Е.А., представителя третьего лица Публичного акционерного общества Сбербанк - Брянское отделение №8605, Публичного акционерного общества Сбербанк России по доверенности Цыбульского Д.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зможного А.Н. к Слабкотос (Сивограк) Т.В., С.М. о взыскании убытков, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Зможный А.Н. обратился в суд с указанным иском, ссылаясь на то, что <дата> на основании договора купли-продажи, заключенного с Слабкотос (Сивограк) Т.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней дочери С.М., приобрел в собственность за 1650 000 рублей квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Решением Володарского районного суда г. Брянска от 08.06.2018 года ряд сделок купли-продажи в отношении указанного жилого помещения, совершенные до приобретения Зможным А.Н. спорного объекта недвижимости, признаны недействительными – ничтожными с момента совершения договоров купли-продажи, указанная квартира истребована из владения Зможного А.Н., при этом истец был признан добросовестным приобретателем данной квартиры. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 06.11.2018 года решение Володарского районного суда г. Брянска от 08.06.2018 года оставлено без изменения.

Истец утверждает, что при заключении сделки по продаже Зможному А.Н. спорного жилого помещения, Слабкотос (Сивограк) Т.В. было известно о наличии спора в отношении квартиры <адрес>, однако, воспользовавшись тем, что регистрационные действия в отношении квартиры не были запрещены, ответчик продала квартиру истцу, что привело к негативным последствиям для него. Истец, с учетом уточнений, просил суд взыскать в его пользу с Слабкотос (Сивограк) Т.В. ущерб за утрату права на жилое помещение – квартиру, расположенную <адрес>, в размере 1650000 руб., а также расходы по оплате госпошлины в размере 16450 руб.

Определением Советского районного суда г. Брянска от 26.02.2019 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Зможный Н.А. и Зможная М.А.

Определением Советского районного суда г. Брянска от 26.06.2019 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Власов С.С., Афонин С.К., Сычева О.В., Шмычков В.В., Золотухина П.С., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

В судебном заседании истец Зможный А.Н. исковые требования с учетом уточнений поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении и заявлении об уточнении исковых требований, просил суд их удовлетворить.

Ответчик Слабкотос (Сивограк) Т.В., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетней С.М., ее представитель по ордеру адвокат Ухарева Е.А. исковые требования не признали, ссылаясь на то, что спорная квартира была продана ответчиком через ООО «Служба недвижимости», оказывавшее риэлтерские услуги, которое взяло на себя обязательства по обеспечению юридического переоформления прав собственности, а также по подготовке и проверке документов в УФРС по Брянской области. Договор купли-продажи прошел государственную регистрацию, что по их мнению говорит о совершении сделки ответчиком в соответствии с требованиями действующего законодательства. Определением Володарского районного суда г. Брянска от 13 августа 2012 года по заявлению Сивограк Т.В. были отменены обеспечительные меры в отношении спорной квартиры, следовательно продавая квартиру Зможному А.Н., ответчик полагала, что никаких запретов в отношении объекта недвижимости не существует, так как исковые требования Б.А., О. к Сивограк Т.В., С.М. о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, применении последствий недействительности сделки и истребовании имущества из чужого незаконного владения определением Володарского районного суда г. Брянска от 13.03.2012 года оставлены без рассмотрения. При продаже квартиры Слабкотос (Сивограк) Т.В. действовала добросовестно в соответствии с требованиями ст.ст. 309,310,460 ГК РФ. Продажи квартиры ответчиком была обусловлена необходимостью улучшения жилищных условий.

Представитель третьего лица Публичного акционерного общества Сбербанк - Брянское отделение №8605 по доверенности Цыбульский Д.С. разрешение исковых требований оставил на усмотрение суда.

Ответчик С.М., представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, третьи лица Зможный Н.А., Зможная М.А., Власов С.С., Афонин С.К., Сычева О.В., Шмычков В.В., Золотухина П.С. в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещались надлежаще, ходатайств об отложении дела по уважительным причинам не заявлено, в связи с чем в соответствии со ст.167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено судом и следует из материалов дела, <дата> между Зможным А.И. и ООО «Диолог» заключен договор о предоставлении риэлтерских услуг, по оказании ему возмездных услуг по организации просмотра объекта недвижимости и (или) консультации по вопросу покупки объекта недвижимости, и (или) по подготовке документов для проведения сделки отчуждения объекта недвижимости, и (или) по ознакомлению с техническими характеристиками и состоянием объекта недвижимости, расположенного <адрес>. Цена недвижимости равна 1 650 000 руб.

<дата> между Зможным А.Н. и Сивограк Т.В., действующей за себя и в интересах несовершеннолетней С.М., заключено соглашение о задатке, согласно которому Сивограк Т.В. обязуется продать, а Зможный А.Н. принять и оплатить в срок и на условиях, установленных настоящим соглашением принадлежащую продавцу на праве собственности квартиру, расположенную <адрес>. В счет будущих расчетов и в обеспечение обязательств сторонами, как указано в соглашении, покупатель, на основании

ст. 380, ст. 381 ГК РФ передает, а продавец принимает денежную сумму, в размере 50 000 руб. Квартира продается по согласованной сторонами цене в размере 1650 000 руб.

На основании договора купли-продажи от <дата> спорная квартира приобретена Зможным А.Н. у Сивограк Т.В. в том числе с использованием кредитных денежных средств (кредитный договор №... от <дата>), предоставленных ПАО «Сбербанк России».

До настоящего времени истец исполняет кредитные обязательства по кредитному договору №... от <дата>.

Решением Володарского районного суда г. Брянска от 8 июня 2018 года частично удовлетворены иски Б.А., О. к Сивограк Т.В., С.М., Золотухиной П.С., Шмычкову В.В., Сычевой О.В., Афонину К.В., Власову С.С., Б.Е., Зможному А.Н. о признании недействительными доверенности, договора купли-продажи жилого помещения, применении последствий недействительности сделки и об истребовании имущества из чужого незаконного владения, частично удовлетворены встречные иски Зможного А.Н. к О., Б.А. о признании добросовестным приобретателем, об отказе в истребовании имущества.

Судом постановлено: признать недействительной - ничтожной с момента совершения доверенность №... от <дата> О. выданную Б.Е. на право продажи квартиры <адрес>; признать недействительной - ничтожной с момента совершения доверенность №... от <дата> Б.А. выданную Б.Е. на право продажи квартиры <адрес>; признать недействительным - ничтожным с момента совершения договор купли-продажи квартиры <адрес>, заключенный <дата> между Б.Е., действующим в интересах Б.А., О., и Власовым С.С.; признать недействительным - ничтожным с момента совершения договор купли-продажи квартиры <адрес>, заключенный <дата> между Власовым С.С. и Афониним К.В., Сычевой О.В.; признать недействительным - ничтожным с момента совершения договор купли-продажи квартиры <адрес>, заключенный <дата> между Афониним К.В. Сычевой О.В. и Шмычковым В.В.; признать недействительным - ничтожным с момента совершения договор купли-продажи <адрес> в <адрес> заключенный <дата> между Шмычковым В.В. и З.П., Золотухиной П.С.; признать недействительным - ничтожным с момента совершения договора купли-продажи квартиры <адрес> заключенный <дата> между З.П., Золотухиной П.С. и Сивограк Т.В., С.М.; истребовать из владения Зможного А.Н. жилое помещение квартиру <адрес>; решение является основанием для погашения записи о прав собственности Зможного А.Н. на квартиру <адрес> в ЕГРП и регистрации право собственности за О. и Б.А. по 1/2 доли за каждым на указанный объект недвижимости; в остальной части иска Б.А., О. отказать; иски Зможного А.Н. к О., Б.А. о признании добросовестным приобретателем, удовлетворить, признать Зможного А.Н. добросовестным приобретателем квартиры <адрес>; в остальной части иска отказать.

Апелляционным определением коллегии по гражданским делам Брянского областного суда от 6 ноября 2018 года решение Володарского районного суда г. Брянска от 8 июня 2018 года оставлено без изменения.

Судебными актами установлено, что первоначальные собственники квартиры <адрес>, Б.А. и О. сделок, направленных на передачу права собственности на спорное имущество не совершали, соответствующее волеизъявление на совершение указанных действий с их стороны отсутствовало, намерения продать квартиру они не имели, доверенности Б.Е. на право продажи принадлежащих им долей в праве собственности на квартиру не выдавали.

Вступившим в законную силу решением Володарского районного суда гор. Брянска от 6.11.2018 года последующие сделки с указанной квартирой были признаны

недействительными. Суд применив положения ст.302 ГК РФ, истребовал спорную квартиру у Зможного А.Н., последнего ее титульного собственника и указал, что Зморжный А.Н., как добросовестный приобретатель не лишен возможности требовать возмещения вреда, причиненного утратой имущества.

Согласно ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом судебными актами установлено что Сивограк (Слабкотос) Т.В, не имела права отчуждать спорную квартиру Зможному А.Н., следовательно указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела.

На основании ч. 2 ст. 45 Конституции Российской Федерации каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

В соответствии со ст. ст. 8, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Следовательно установлено, что Слабкотос (Сивограк) Т.В. знала об отсутствии у нее права распоряжаться данным имуществом исходя из конкретных обстоятельств дела.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались. В нарушение положений вышеуказанных правовых норм и разъяснений, ответчик со своим представителем не доказали суду правомерность своих возражений и не опровергли доводы истца в установленном законом порядке допустимыми доказательствами.

В соответствии с ч. 3 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Пунктом 3 ст. 1 ГК РФ предусмотрено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Пунктом 1 ст. 10 ГК РФ закреплена недопустимость осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, а также иного заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

По смыслу приведенных выше законоположений, добросовестность при осуществлении гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей предполагает поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующее ей.

При этом установление злоупотребления правом одной из сторон влечет принятие мер, обеспечивающих защиту интересов добросовестной стороны от недобросовестного поведения другой стороны.

Вопреки доводам Слабкотос (Сивограк) Т.В, об отсутствии каких-либо запретов на отчуждение имущества, проданного Зможному А.Н. в собственность, на момент совершения оспоренной сделки само по себе не свидетельствует о добросовестности ее действий, поскольку она знала о наличии спора в отношении данной квартиры, со стороны третьих лиц. При этом оставление спора без рассмотрения в виду двукратной неявки истцов, не лишало их возможности впоследствии возобновить спор, что в последующем, как следует из материалов гражданского дела и произошло.

При этом суд учитывает, что решением Володарского районного суда г. Брянска от 8 июня 2018 установлен факт того, что Слабкотос (Сивограк) Т.В. и представляющая ее интересы адвокат Ухарева Е.А., неоднократно участвовали в судебных заседаниях по оспариванию сделок в отношении спорной квартиры, то есть о наличии спора в отношении отчуждаемой недвижимости им было известно. Однако, как следует из мотивировочной части решения суда, воспользовавшись тем, что в определенный период регистрационные действия в отношении спорной квартиры не были запрещены, Сивограк Т.В., действуя от себя лично и в интересах несовершеннолетней дочери С.М., сразу после отмены мер по обеспечению иска, предложила квартиру на продажу и впоследствии осуществила продажу квартиры Зможному А.Н. по указанной выше сделке.

Истец Зможный А.Н. в судебном заседании пояснил, что в случае его информированности продавцом об указанных обстоятельствах, он отказался бы от покупки спорной квартиры.

По смыслу приведенных правовых норм, Зможный А.Н. требующий от продавца квартиры Слабкотос (Сивограк) Т.В. возмещения убытков, причиненных изъятием у него спорной квартиры, имеет право на получение такого возмещения, при условии установления факта добросовестности его действий в момент приобретения у ответчика квартиры, а также размера причиненных убытков.

Учитывая, что добросовестность действий покупателя квартиры –истца, установлена решением Володарского районного суда гор. Брянска от 08.06. 2018 года то оснований для отказа в удовлетворении требований истца у суда не имеется.

Размер убытков Зможным А.Н. определен в сумме 1650000 рублей - стоимость квартиры определенной на момент заключения между сторонами договора ее купли-продажи, стороной ответчика указанный размер не оспорен.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Зможного А.Н. о взыскании в его пользу со Слабкотос (Сивограк) Т.В., в том числе как

законного представителя ответчика С.М., являющейся несовершеннолетней, денежных средств в размере 1650000 руб., выплаченных истцом ответчику по сделке купли-продажи жилого помещения – квартиры, расположенной <адрес>.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 16450 рублей, расходы по оплате которой подтверждены документально.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Зможного А.Н. Слабкотос (Сивограк) Т.В., С.М., о взыскании убытков, судебных расходов - удовлетворить.

Взыскать со Слабкотос (Сивограк) Т.В., действующей как законный представитель ответчика С.М. в пользу Зможного А.Н. денежные средства в размере 1650000 руб. и расходы по оплате госпошлины в размере 16450 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Брянский областной суд через районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий С.В. Позинская

Решение суда в окончательном виде изготовлено 20 сентября 2019 года.