

Гражданское дело о признании недействительным договор безвозмездной передачи жилья в собственность

Признанию недействительным договор купли-продажи, признанию отсутствующим право собственности, применении последствий недействительности ничтожной сделки

Юрист компании ПРАВО ЭКСПРЕСС представлял интересы истца.

Решением суда от 15 июня 2011 году удовлетворены исковые требования Д. к С. о признании утратившей право пользования жилым помещением (квартирой, в которой проживает истец).

В рамках рассмотрения данного дела признан ничтожным договор о безвозмездной передаче жилья в собственность от 20 января 1994 года. (между кем и кем заключен договор на какой объект????)

Д. обратился с иском к С., Администрации города о применении последствий недействительности ничтожной сделки и признании права собственности на квартиру в порядке приватизации.

С. подана кассационная жалоба на решение суда о признании утратившей право пользования.

В иске о признании права было отказано, было отказано, поскольку суд повторно оценил договор приватизации и признал его соответствующим действовавшему на момент его заключения законодательству.

В дело вступил юрист компании.

Был подан новый иск о признании недействительным договора о безвозмездной передаче жилья в собственность, применении последствий его недействительности,

Позиция истца и его представителя

Истец, являясь нанимателем жилого помещения, обратился в Администрацию города для заключения договора социального найма с целью приватизации указанного жилого помещения. Однако ему было отказано в заключении договора социального найма по тем основаниям, что в 1994 году на данную квартиру заключен договор о безвозмездной передаче жилья в собственность на имя Севостьяновой. На момент приватизации жилого помещения истец проживал в жилом помещении в качестве члена семьи нанимателя, пользовался им, проживает и пользуется спорной квартирой по настоящее время. Поскольку Давыдов имел равные права с Севостьяновой на приватизацию жилого помещения, а согласие истца на приватизацию Севостьянова не получала, то указанный договор о безвозмездной передаче жилья в собственность является ничтожным, так как не соответствует законодательству и существенно нарушает права истца.

О наличии договора о безвозмездной передаче жилья в собственность и о нарушении своих прав истец узнал в апреле 2011 года, в связи с чем полагает, что срок исковой давности по заявленным требованиям не истек.

В ходе судебного заседания было установлено, что ответчик до подачи иска и наложения ареста на имущество продала спорную квартиру третьему лицу.

В связи с чем дополнительно были заявлены требования о признании недействительным договор купли-продажи, признанию отсутствующим у покупателя право собственности, на том основании, что он заключен ненадлежащим продавцом Севостьяновой, не обладавшей правом собственности на квартиру и, следовательно, правом по ее распоряжению, включая совершение сделок по ее отчуждению.

Позиция ответчика и его представителя

Исковые требования не признали в полном объеме.

Договор о безвозмездной передаче жилья в собственность зарегистрирован Администрацией надлежащим образом, нарушение прав и законных интересов истца в части приватизации квартиры отсутствует, поскольку спорная квартира предоставлялась Севостьяновой в 1986 на состав семьи 2 человека: ее и ее супруга. Истец на момент предоставления жилого помещения ни супругом и членом семьи Севостьяновой не являлся, в квартиру был вселен в 1991 году, не приобретая права на квартиру, он нотариально заверенным заявлением от участия в приватизации отказался. Кроме того, заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

Представитель ответчика предоставил в суд удостоверенное нотариусом заявление Давыдова об отказе от участия в приватизации квартиры.

Суд первой инстанции отказал в иске, по следующим мотивам:

Договор, заключен в соответствии с действующим на тот момент законодательством.

Довод истца об отсутствии его согласия на приватизацию квартиры не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения дела, поскольку ответчиком представлено заявление хотя и составленное позже, чем дата заключения договора о безвозмездной передаче жилья в собственность, однако содержащее отказ истца от участия в приватизации, данное заявление истцом не отменено. При этом формулировка самого заявления не может быть основанием для признания его не соответствующим закону, поскольку однозначно выражает согласие истца на приватизацию квартиры без его участия.

Довод представителя истца о том, что заявление об отказе от участия в приватизации спорной квартиры истцом никуда не предъявлялось, было без его согласия изъято посторонним лицом и не может являться доказательством, подтверждающим позицию ответчика, суд также находит несостоятельным, поскольку согласно ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые ссылается как на основания своих требований и возражений.

Доводы представителя истца о том, что о договоре о безвозмездной передаче жилья в собственность истец узнал в апреле 2011 года, следовательно срок исковой давности истцом не пропущен, суд нашел несостоятельным, как установлено в ходе судебного разбирательства, Давыдов проживает в спорном жилом помещении длительное время, указанный срок является достаточно продолжительным и позволял истцу своевременно обнаружить проявление оснований ничтожности сделки. Кроме того, истцом не предоставлено доказательств того, что он был ограничен в доступе к информации о правах на спорный объект недвижимости.

Ссылка

http://abakansky.hak.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=show_text&srv_num=5&id=19600011202031116353191000597841

Выводы:

Представляется, что выводы суда являются спорными. В настоящее время по данному делу составляется кассационная жалоба.

P.S. При первоначальной консультации истец утверждал, что отсутствуют документальные доказательства его отказа от приватизации квартиры. Введение в заблуждение юриста относительно имеющихся доказательств, может сказаться отрицательно на результате рассмотрения гражданского дела.