

2-1100\10

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

08.04.2010

г. Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе
председательствующего судьи Сытик А.Л.,
При секретаре: Трубициной А.В. .

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____

к _____, _____ о признании
права общей долевой собственности на долю в жилом доме,
установил:

_____ предъявила окончательно искимые требования после замены одного
из ответчиков, к ответчикам _____,
о признании права общей долевой собственности на 1/2 долю в жилом доме № _____ по ул.
Чехова г. Новосибирска.

В обоснование искимых требований указала, что _____ продала ей по договору
купли продажи, оформленного частной распиской _____ года 1/2 долю в жилом доме
№ _____ по ул. Чехова г. Новосибирска, выехала из дома и снялась с регистрационного учета,
в него вселилась истица, полностью оплатившая цену продажи в помещения, которые
ранее занимала _____, но зарегистрировать переход права собственности к ней на
купленную долю собственности она не может, из за ненадлежащего оформления договора
купли продажи, _____ ее прав не оспаривает, считает, что она ей давно продала
долю, и не считает себя собственницей спорного дома, но оформлять документы и являться
на регистрацию их в УФРС по НАСО не желает. В связи с чем истица вынуждена
обратиться в суд за защитой нарушенных прав, за признанием за нею права собственности
на долю в доме в судебном порядке в порядке ст. 210,165 ГК РФ.

Истица в суд не явилась, извещена надлежащим образом, ее представитель _____
_____ искимые требования поддерживает и просит удовлетворить. Пояснила, что она лично
ездила к _____, и что та просила ее к ней больше не обращаться, т.к. она
считает договор купли продажи исполненным и долю в доме проданной _____,
переоформлять документы отказывается. Также пояснила, что _____ более 18 лет
добросовестно, открыто пользуется домом и помещениями, которые ранее занимала в нем
бывшая собственница _____, которая из дома выехала с вещами более 18 лет назад,
что споров по дому и пользованию домом с сособственницей домом _____ у них нет, и
истица заявляет в суд о признании за нею права собственности только на 1/2 долю дома,
ранее принадлежавшую на праве собственности именно _____, которую она продала
истице по частной расписке от _____ года.

* Ответчица _____ в суд не явилась, извещена надлежащим образом,
встречных требований и возражений на иск суду не представила.

Ответчик _____, на которую суд заменил по ходатайству истца
первоначального ответчика _____, и ее представитель _____ с искимыми
требованиями истицы в суде согласились и признали. Пояснили суду, что споров по дому у
них с истицей нет, и они ее искимые требования поддерживают, выкупать у _____
долю в доме, занимаемую _____ не собираются.

3 лицо Департамент земельных и имущественных отношений в суд не явились,
извещены надлежаще, в письменном отзыве, решение суда оставляют на усмотрение суда,
указывая, что их интересы данным иском не затронуты

Оценив в совокупности объяснения сторон и представленные суду доказательства и
обстоятельства дела, и представленные доказательства, суд в полном объеме удовлетворяет
искимые требования истицы к ответчикам по нижеуказанным мотивам и основаниям.

В ходе судебного разбирательства установлено следующее:

Собственниками дома № — по ул. Чехова в Октябрьском районе г. Новосибирск по документам УФРС по НСО зарегистрированы — на основании договора купли продажи 1/2 доли в спорном доме от —, которую ей продал бывший собственник дома —.

Вторым сособственником дома на 1/2 долю в доме № — числится — как в БТИ, так и УФРС по НСО на основании свидетельства о праве на наследство по закону, выданного нотариусом — года (реестр № — за — год).

Между — и — доли собственности в доме № — по ул. Чехова определены в равных долях, по письменному соглашению между ними, прошедшему госрегистрацию в УФРС по НСО.

— года — продала — 1/2 долю в вышеуказанном доме — по ул. Чехова за — рублей, указав в расписке, что деньги получила полностью и претензий не имеет. Данная расписка представлена суду как доказательства договора купли продажи 1/2 доли в доме ранее принадлежавшей на праве собственности в порядке наследования — покупателю —, и она подтверждает полную оплату цены договора истицей как покупателем перед продавцом —.

Договор купли продажи был фактически исполнен, т.к. — снялась с регистрационного учета в спорном доме, выехала из него и не проживает в нем более 18 лет, в то время, как в ранее занимаемые ею помещения открыто добросовестно вселилась покупатель —, и с тех пор постоянно пользуется домом, поддерживает его в технически исправном состоянии и осуществляет другие правомочия сособственника дома, регистрировала в нем членов своей семьи, что никем из ответчиков в суде не оспорено.

Вышеуказанные обстоятельства с достоверностью подтверждены суду домогой книгой, фактом оплаты — страховых платежей по договору страхования за спорный дом, в — году, — г., фактом выезда и проживания ответчицы — в квартире — дома — по ул. Новосибирской, о чем указано в ее письменном нотариальном согласии, и фактом ее постоянной регистрацией по вышеуказанному адресу (л.д. 25, 102).

Исковые требования истицы ответчиками в суде не оспорены, встречных требований о ее выселении и истребовании дома из ее владения ответчиками не заявлено, что свидетельствует об одобрении — длительного времени владения и пользования домом как собственным в части 1/2 доли истицей, и о фактическом одобрении ею ранее ненадлежаще оформленного договора купли продажи спорной доли в доме истице. Суду доказано фактическое полное исполнение сторонами договора купли продажи доли в доме с — года.

На момент продажи доли в доме — истице — обладала правом собственности на 1/2 долю в нем в порядке наследования и правом на ее распоряжение в силу ст. 209 ГК РФ, которое реализовала по своему усмотрению путем продажи по договорной цене покупателю —.

В настоящее время, согласно техпаспорта дома, дом № — по ул. Чехова не является самовольной постройкой, в нем нет самовольной реконструкции, которую узаконил решением суда от — года по иску бывшего сособственника дома —, продавшего впоследствии свою долю собственности в доме соответчице —.

—, как сособственник 1/2 доли в праве общей долевой собственности на дом, как правопреемник — по договору купли продажи, требования истицы в суде признала, о переводе прав покупателя не заявила, выкупать спорную долю в доме у — не намеревалась.

В связи с чем, суд приходит к выводу о том, что договор купли продажи 1/2 доли собственности в доме № — по ул. Чехова по частной расписке между — и истицей — состоялся, полностью исполнен обоими сторонами и не оспаривается ими и сособственниками дома в течении многих лет, что по существу, является одобрением сделки, т.к. — много лет с момента покупки открыто и добросовестно владеет половиной вышеуказанного дома наравне с его сособственником первоначально —, а после продажи его —, и новым покупателем —, которая требования истицы также признала в суде, и не оспаривает их.

В силу ст. 218,9, 209 ГК РФ собственники вправе распоряжаться своим имуществом, в т.ч. отчуждать его по договору купли продажи по своему усмотрению.

По смысловому содержанию положений ст. 165 ГК РФ сделка, не прошедшая государственной регистрации, либо уклоняется от нотариального удостоверения сделки, требующей нотариального удостоверения, может быть признана судом действительной, если она полностью исполнена, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации или от нотариального удостоверения.

В момент продажи доли в доме — истице — на — год, действовала ст. 239 ГК РСФСР, в редакции на тот момент, которая предусматривала обязательное нотариальное удостоверение договоров купли продажи жилых домов и регистрацию их в исполнительном комитете по установленному на тот момент порядку, т.е. в органах технической инвентаризации г. Новосибирска.

Вышеуказанные требования закона, действовавшие на момент совершения сделки купли продажи доли в доме, оформленной письменно распиской — о продаже — 1/2 доли в доме № — по ул. Чехова г. Новосибирска, не были исполнены сторонами договора. Расписка является письменным доказательством совершения сделки купли продажи, и содержит дату, цену продажи, объект продажи, сведения о полном расчете, т.к. все существенные на тот момент условия договора купли продажи, она полностью одобряется много лет сторонами сделки, и тем более, истицей.

— уклонилась от нотариального оформления письменного договора купли продажи доли в доме и его регистрации в БТИ при заключении договора купли продажи, несмотря на полное исполнение условий сделки сторонами, нарушив тем самым законное право истицы на надлежащее оформление договора купли продажи и перехода к ней права собственности на добросовестно купленную долю в доме, фактически переданную ей продавцом уже более 18 лет назад. При этом, суд учитывает, что — данную сделку не оспорила и не оспаривает, требований об истребовании дома не заявила, выехала из дому и много лет проживает по другому адресу, сособственница дома — также никаких требований по оспариванию прав истицы не заявила.

В связи с чем, суд считает, что в силу ст. 46 Конституции РФ, ст. 12, 165, 218 ГК РФ, истец вправе требовать судебной защиты своих нарушенных прав, путем судебного признания за ней права собственности, т.к. иным способом во внесудебном порядке она лишена возможности зарегистрировать в УФРС по НСО переход к ней права собственности на проданную — долю в доме, из за уклонения ответчицы от надлежащего оформления договора купли продажи и регистрации его в органах государственной регистрации сделок с недвижимостью

По вышеуказанным мотивам и основаниям суд устраняет нарушение прав истицы, принимает признание исковых требования истицы соответчиком —, и признает за — право собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом № —), общей площадью дома 55,4 кв.м., жилой площадью 37,8 кв., расположенный по ул. Чехова г. Новосибирска, ранее принадлежавшую на праве собственности ответчице —, и проданную ею истице.

.На основании изложенного руководствуясь ст. 56, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Принять признание исковых требований _____ о признании права общей долевой собственности на 1/2 долю в жилом доме № _____ по ул. Чехова г. Новосибирска ответчиками _____ и _____

Удовлетворить исковые требования _____ к _____ о признании права общей долевой собственности на 1/2 долю в жилом доме № _____ по ул. Чехова г. Новосибирска.

Признать за _____ право собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом № _____, общей площадью дома 55,4 кв.м., жилой площадью 37,8 кв., расположенный по ул. Чехова г. Новосибирска.

Решение суда является основанием для регистрации в УФРС по НСО права общей долевой собственности на 1/2 долю в жилом доме № _____ по ул. Чехова г. Новосибирска в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним.

Решение может быть обжаловано в 10 дневный срок с момента изготовления в окончательном виде на имя судебной коллегии по гражданским делам облсуда с подачей кассационной жалобы через Октябрьский районный суд.

Судья

Сытик А.Л.

