

Решение № 2-445/2015 2-445/2015~М-158/2015 М-158/2015 от 16 марта 2015 г.

Ессентукский городской суд (Ставропольский край)

Суть спора: Прочие иски

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 марта 2015 года

Ессентукский городской суд Ставропольского края в составе:

председательствующего судьи Суюшовой С.А.,

при секретаре Попове К.А.,

рассмотрев гражданское дело по иску Я.В.Г., Я.И.В. к А.Н.Е., А.Р.Т. о восстановлении положения существовавшего до нарушения права, путем освобождения нежилых зданий,

УСТАНОВИЛ:

*** между Я.В.К. и А.Н.Е. заключен Предварительный Договор купли- продажи недвижимого имущества - нежилых зданий *** кв. м. и литер ***, расположенных по адресу: ***, а также всех вспомогательных и служебных строений, сооружений и принадлежности к указанным объектам недвижимости на условиях сто процентной предоплаты.

В подпункте 2.1. Предварительного Договора согласована цена Объектов недвижимости в размере эквивалентной сумме *** (***) долларов США, а в подпункте 2.2. согласован график оплаты с указанием сумм оплаты, которые должны были быть осуществлены в Российских рублях с момента подписания указанного Предварительного Договора по *** года.

В соответствии с пунктом 3 Предварительного Договора Объекты недвижимости были переданы А.Н.Е. во владение и пользование без права их отчуждения и переустройства до заключения основного договора купли-продажи этих Объектов недвижимости и государственной регистрации перехода права собственности на них от Продавца к Покупателю, о чем сторонами подписан Акт передачи недвижимого имущества от *** года.

Договор субаренды земельного участка, на котором располагались Объекты недвижимости, с Ответчиками не заключался, право на аренду земельного участка под Объектами недвижимости Покупателям по Предварительному договору не передавалось.

Платежным поручением от *** *** ОАО «Собинбанк» (А.Р.Т., ***, аул ***, ***) перечислил на расчетный счет Я.В.К. *** руб. по Предварительному Договору от *** за А.Н.Е., чем подтвердил намерение покупки объектов недвижимости в совместную собственность супругов.

С *** года без обоснования причин отказа от исполнения обязательств по оплате Объектов недвижимости оплата по Предварительному Договору была прекращена.

Я.В.К. умер ***.

Решением Ессентукского городского суда от *** было подтверждено право собственности Я.В.Г. на супружескую долю в размере одной второй на Объекты недвижимости и право собственности в порядке наследования по завещанию Я.И.В. на вторую половину доли объектов недвижимости.

Договорные обязательства по предварительной оплате Объектов недвижимости со стороны ответчиков выполнены не в полной мере.

Я.В.Г. и Я.И.В. обратились в суд с иском к А.Н.Е. и А.Р.Т. об освобождении нежилых зданий.

В судебном заседании представитель истцов Я.В.К.Г. и Я.И.В. (по доверенности Г.) исковые требования поддержала, пояснила, что десятого *** года между Я.В.К. и А.Н.Е. заключен Предварительный Договор купли-продажи недвижимого имущества - ***, и литер *** расположенных по адресу: ***, а также всех вспомогательных и служебных строений, сооружений и принадлежности к указанным объектам недвижимости на условиях сто процентной предоплаты. Право Я.В.К. на отчуждение Объектов недвижимости подтверждалось Свидетельствами о государственной регистрации права собственности от *** соответственно ***, о чем в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *** г. были сделаны записи регистрации *** и № *** хотя эти Объекты недвижимости были совместной собственностью супругов семьи Я.И.В.. Указанный Предварительный договор содержал все существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества. В подпункте 2.1. Предварительного Договора согласована цена Объектов недвижимости в размере эквивалентной сумме ***) долларов США, а в подпункте 2.2. согласован график оплаты с указанием сумм оплаты, которые должны были быть осуществлены в Российских рублях с момента подписания указанного Предварительного Договора по *** года. В соответствии с пунктом 3 Предварительного Договора Объекты недвижимости были переданы А.Н.Е. во владение и пользование без права их отчуждения и переустройства до заключения основного договора купли-продажи этих Объектов недвижимости и государственной регистрации перехода права собственности на них от Продавца к Покупателю, о чем сторонами подписан Акт передачи недвижимого имущества от *** года. Договор субаренды земельного участка, на котором располагались Объекты недвижимости, с Ответчиками не заключался, право на аренду земельного участка под Объектами недвижимости Покупателям по Предварительному договору не передавалось. Платежным поручением от *** *** ОАО «Собинбанк» (А.Р.Т., ***, аул ***) перечислил на расчетный счет Я.В.К. ***) руб. по Предварительному Договору от *** за А.Н.Е., чем подтвердил намерение покупки объектов недвижимости в совместную собственность супругов. С марта 2011 года без обоснования причин отказа от исполнения обязательств по оплате Объектов недвижимости оплата по Предварительному Договору была прекращена. Я.В.К. умер ***. Решением Ессентукского городского суда от *** года, после различных споров в семье умершего, было подтверждено право собственности Я.В.Г. на супружескую долю в размере одной второй на Объекты недвижимости и право собственности в порядке наследования по завещанию Я.И.В. на вторую половину доли Объектов недвижимости. Право собственности на супружескую долю и право собственности на долю, полученную в порядке наследования по завещанию, зарегистрированы Ессентукским Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ***, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним *** сделаны записи регистрации *** и № ***, что подтверждено соответственно Свидетельствами о государственной регистрации права собственности от *** №№ ***. Таким образом, истцы Я.В.Г. и Я.И.В. стали правопреемниками Продавца по Договору купли-продажи недвижимого имущества (предварительного) от *** и собственниками Объектов недвижимости, приняли Предварительный Договор к исполнению. После многочисленных переговоров и неоднократных обещаний со стороны Ответчиков, А.Р.Т. в *** по платежному поручению *** от *** перечислил на расчетный Я.В.К.Г. в филиале «Пятигорский» ЗАО «РБС «Русстройбанк» ***) руб. с назначением платежа «Перевод денежных средств по Предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества от *** за А.Н.Е.». Аналогичный платеж на аналогичную сумму и с аналогичным назначением платежа поступил и на расчетный счет Я.И.В. в этот же банк по платежному поручению *** от ***. Таким образом, семья А.Н.Е. признала Истцов Продавцами по Предварительному договору. В *** также был произведен платеж на сумму *** США на р/с Я.В.Г. в филиал *** банка ВТБ 24 (ЗАО) ***. В последующем оплата опять прекратилась. Договорные обязательства по предварительной оплате Объектов недвижимости со стороны покупателей в соответствии с условиями договора не выполнены. Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. В силу пункта 4.4. Предварительного Договора в случае несоблюдения обязательств по срокам оплаты, предусмотренных п. 2.3. Предварительного договора, либо иного неисполнения (отказа от исполнения) покупателем принятых на себя по настоящему договору обязательств, обязательства Продавца прекращаются.

В этом случае, Продавец удерживает из произведенной Покупателем первой оплаты стоимость фактического пользования Покупателем недвижимого имущества в сумме ***) руб. за каждый месяц пользования, начиная с подписания передаточного акта. Данный пункт Предварительного Договора основан на нормах пункта 2 статьи 487 ГК РФ и пункта 2 статьи 328 ГК РФ. В силу пункта 2 статьи 487 ГК РФ в случае неисполнения покупателями обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 328 настоящего кодекса. Согласно пункту 2 статьи 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Покупателю по Предварительному договору - семье А.Н.Е. неоднократно высказывались устно и направлялись требования об оплате Объектов недвижимости - нежилых помещений зданий литер «*** и литер «*** или освобождении их и возврате продавцу, а также предложения по порядку возврата ранее полученных сумм за Объекты недвижимости. Однако все эти требования Ответчиками оставлены без ответа. Направленные Претензии от *** «О неисполнении предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от *** года» Ответчиками *** получены, о чем свидетельствуют уведомления о вручении заказной корреспонденции по адресу: ***. Претензии, направленные по адресу: ***, вернулись неврученными. В связи с невыполнением Ответчиками обязательств по оплате объектов недвижимости по Предварительному Договору Истцы *** в соответствии с пунктом 4.4. Предварительного Договора сообщили Ответчикам о прекращении обязательств Продавца по Предварительному договору и предъявили Требование «Об освобождении до конца *** года нежилых помещений: зданий *** и литер *** м.», расположенные по адресу: ***» (квитанции о направлении заказной корреспонденции от *** №***). Требование «Об освобождении нежилых зданий литер *** кв.м. и литер *** кв.м.» также оставлено ответчиками без ответа и удовлетворения. Просила суд иски удовлетворить в полном объеме, обязав А.Р.Т. и А.Н.Е. освободить нежилые здания до ***.

Истец Я.В.К.Г., одновременно представляющая интересы истца Я.И.В., в судебном заседании полностью поддержала иски, просила их удовлетворить.

Ответчики А.Н.Е. и А.Р.Т. в судебное заседание неоднократно не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом, что подтверждается квитанциями о направлении извещений.

Согласно ч. 1 ст. 113 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Согласно положениям п. 4 указанной нормы судебное извещение, адресованное лицу, участвующему в деле, направляется по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, или его представителем.

В силу ст. 116 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная повестка, адресованная гражданину, вручается ему лично под расписку на подлежащем возврату в суд корешке повестки. При временном отсутствии адресата лицо, доставляющее судебную повестку, отмечает на корешке повестки, куда выбыл адресат и когда ожидается его возвращение. В случае, если неизвестно место пребывания адресата, об этом делается отметка на подлежащей вручению судебной повестке с указанием даты и времени совершенного действия, а также источника информации.

При возвращении почтовым отделением связи судебных повесток и извещений с отметкой "за истечением срока хранения", признается, что в силу положений статьи 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, гарантирующих равенство всех перед судом, неявка лица в суд по указанным основаниям признается его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в разбирательстве, а поэтому не является преградой для рассмотрения дела.

Заслушав объяснения, оценив представленные доказательства с учетом требований закона об относимости, допустимости и достоверности, а также их значимости для правильного разрешения заявленных требований, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации (часть 1 статьи 15).

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности может быть приобретено на основании договоров купли-продажи, или иной сделки об отчуждении имущества.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь

собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно абз. 3 ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Способы защиты прав подлежат применению в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов лица, требующего их применения. Исходя из общих положений ГК РФ, лицо может требовать не только пресечения действий, нарушающих его право, и восстановления положения, существовавшего до такого нарушения, но и обращать свои притязания к лицам, создающим реальную угрозу нарушения его права в будущем.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ч. 1 ст. 160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

В судебном заседании установлено, что Я.В.Г. и Я.И.В. являются собственниками нежилых помещений: зданий литер *** ** расположенные по адресу: ***» и правопреемниками продавца Я.В.К. по договору купли-продажи недвижимого имущества (предварительного) от *** и приняли Предварительный Договор к исполнению.

В силу пункта 2 статьи 487 ГК РФ в случае неисполнения покупателями обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 328 настоящего кодекса, то есть в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Из материалов дела следует, что А.Р.Т. в *** по платежному поручению *** от *** перечислил на расчетный Я.В.К.Г. в филиале «Пятигорский» ЗАО «РБС «Русстройбанк» ***.) руб. с назначением платежа «Перевод денежных средств по Предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества от *** за А.Н.Е.». Аналогичный платеж на аналогичную сумму и с аналогичным назначением платежа поступил и на расчетный счет Я.И.В. в этот же банк по платежному поручению *** от *** года. Таким образом, семья А.Н.Е. признала истцов продавцами по Предварительному договору. В *** также был произведен платеж на сумму *** на р/с Я.В.Г. в филиал *** банка ВТБ 24 (ЗАО) ***. В последующем оплата опять прекратилась.

Судом изучен предварительный договор купли-продажи, он соответствует требованиям ст. 429 ГК РФ и общим требованиям к договорам купли-продажи, предусмотренным Главой 30 ГК РФ.

Таким образом, договорные обязательства по предварительной оплате Объектов недвижимости со стороны покупателей в соответствии с условиями договора выполнены не в полной мере.

В силу требований ст. 36 СК РФ при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

В силу требований ст. 253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников.

При заключении предварительного договора А.Н.Е. согласие её супруга А.Р.Т. предполагалось, в связи с чем, он также является надлежащим ответчиком по делу.

Согласно пункту 2 статьи 328 ГК РФ в случае не предоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего

обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

В материалах дела имеются почтовые квитанции, подтверждающие тот обстоятельство, что истцы неоднократно направляли ответчикам требования об оплате объектов недвижимости, Претензии от *** «О неисполнении предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от *** года», однако они оставлены ответчиками без ответа, как и оставлено без ответа требование «Об освобождении нежилых зданий литер *** от *** года.

В силу требований ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

На основании ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью (ч. 2).

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса (ч. 3).

В соответствии с п. 2 ст. 328 ГК РФ в случае наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Действие данной нормы направлено на защиту прав кредитора, который вправе приостановить исполнение своего обязательства по договору при наличии данных, очевидно указывающих на то, что контрагент их надлежащим образом не исполнит.

Поскольку факт нарушения прав истцов в пользовании не жилым помещением установлен, у них отсутствуют ключи от спорных нежилых зданий литер «***» а также всех вспомогательных и служебных строений, сооружений и принадлежностей к указанным объектам недвижимости, они не могут в полной мере осуществлять полномочия по владению, пользованию и распоряжению спорным имуществом, судом делается вывод, что право Я.В.К.Г. и Я.И.В. подлежит судебной защите на основании абз. 3 ст. 12 ГК РФ путем пресечения действий, нарушающих право.

Согласно положений 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. Истцами доказан факт нарушенного права.

Вместе с тем, суд считает, что необходимо установить реальный, достаточный срок для освобождения занимаемых спорных помещений, в силу чего, в части требований о возложении обязанностей об освобождении нежилых помещений до *** следует отказать, установив шестимесячный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

РУКОВОДСТВУЯСЬ ст.ст. 56, 194-197, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Я.В.Г. и Я.И.В. к А.Н.Е. и А.Р.Т. об обязанности освободить нежилые здания литер ***. по *** в ***, удовлетворить частично.

Обязать А.Н.Е. и А.Р.Т. освободить нежилые здания литер «***», а также всех вспомогательных и служебных строений, сооружений и принадлежностей к указанным Объектам недвижимости и передать их по передаточному акту Я.В.Г. и Я.И.В., - в течение шести месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

В удовлетворении требований Я.В.Г. и Я.И.В. к А.Н.Е. и А.Р.Т. об обязанности освободить нежилые здания литер ***. по *** в *** в срок до ***, отказать.

Ответчики вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения копии этого решения.

Заочное решение может быть обжаловано сторонами в Ставропольский краевой суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.