

17 липня 2017 року

Справа № 489/1863/17

Номер провадження 2/489/1480/17

РІШЕННЯ

Іменем України

17 липня 2017 р.                                   м. Миколаїв

Ленінський районний суд м. Миколаєва в складі:

головуючого - судді Тихонової Н.С.,

секретаря - Бреженюк Н.С.,

без участі сторін,

розглянувши у відкритому судовому засіданні в приміщенні суду цивільну справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, Миколаївської міської ради, Виконавчого комітету Миколаївської міської ради про визнання договору недійсним,

                                                          ВСТАНОВИВ:

В квітні 2017 р. ОСОБА\_1 звернувся до суду з позовом до ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, Миколаївської міської ради, Виконавчого комітету Миколаївської міської ради про визнання договору недійсним. В обґрунтування своїх вимог посилався на те, що йому на праві власності на підставі договору купівлі-продажу належить частина квартири спільного заселення площею 11,3 кв.м. в квартирі спільного заселення № 14 по вул. Чигрина, 248 в м. Миколаєві. Відповідно позивач як власник квартири багатоквартирного будинку є власником та користувачем допоміжних приміщень, які знаходяться в будинку, в тому числі і підвальних приміщень. Проте в 2016 році позивачу сало відомо, що 02.12.2008 р. територіальна громада м. Миколаєва відчужила ОСОБА\_2 частину підвальних приміщень будинку, в якому знаходиться квартира позивача. Проте вказаний договір є недійсним, оскільки у продавця не було повноважень на відчуження підвальних приміщень, оскільки вони є власністю власників квартир будинку, одним з яких являється і позивач.

Посилаючись на вищевикладене, позивач просить суд визнати недійсним договір купівлі-продажу від 02.12.2008 р., укладений між територіальною громадою м. Миколаєва в особі Миколаївської міської ради та ОСОБА\_2 Також просив про розгляд справи без його участі.

Представники відповідачів ОСОБА\_6 міської ради та Виконавчого комітету Миколаївської міської ради в судове засідання не зявились, повідомлялись судом про розгляд справи належним чином, причини неявки суду не повідомили.

Відповідачі ОСОБА\_5, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_2 в судове засідання не зявились, повідомлялись судом про розгляд справи належним чином, причини неявки суду не повідомили.

Третя особа ПН Миколаївського МНО ОСОБА\_7 в судове засідання не зявилась, повідомлялась судом про розгляд справи належним чином, причини неявки суду не повідомила.

Згідно ухвали суду проводиться заочний розгляд справи.

Дослідивши надані докази, суд встановив наступне.

11.05.2001 р. між ОСОБА\_8, від імені якої на підставі довіреності діяв ОСОБА\_9, та ОСОБА\_1 було укладено Договір купівлі продажу, посвідчений ПН ММНО ОСОБА\_10 Відповідно до умов зазначеного договору ОСОБА\_1 купив кімнату площею 11,3 кв.м. в квартирі спільного заселення № 14, що знаходиться в м. Миколаєві по вул. Чигрина, 248. Ця квартира спільного заселення загальною площею 19,4 кв.м., жилою площею 11,3 кв. м.

Згідно матеріалів справи вбачається, що ОСОБА\_1 належить на праві власності квартира спільного заселення № 14 в буд. № 248 по вул. Чигрина в м. Миколаєві.

Згідно Дублікату Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 21.11.2008 р. 60/100 часток нежитлових приміщень підвалу загальною площею 268,9 кв.м. в літ. Апд, що розташовані в будинку № 248 по вул. Чигрина (Погранична) в м. Миколаєві належали територіальній громаді м. Миколаєва в особі Миколаївської міської ради на праві комунальної власності на підставі Рішення виконавчого комітету Миколаїської міської ради № 1326 від 28.07.2006 р.

02.12.2008 р. між територіальною громадою міста Миколаєва в особі Миколаївської міської ради та ОСОБА\_2 був укладений Договір купівлі-продажу нерухомого майна, посвідчений ПН Миколаївського МНО ОСОБА\_7 та зареєстрований в реєстрі за № 4923.

Відповідно до п. 1.1 Договору продавець зобовязувався передати у власність покупця комунальне майно: приміщення №7, №7загальною площею 20,8 кв.м., що складає 8/100 частки, які знаходяться за адресою: м. Миколаїв, вул. Чигрина, буд. № 248, а покупець зобовязується прийняти зазначену площу і сплатити ціну відповідно до умов, що визначені в Договорі, та пройти реєстрацію в бюро технічної інвентаризації.

Зазначені приміщення в цілому складаються з: літ. Апд нежитлові приміщення підвалу, загальною площею 268,9 кв.м., коридору І (28,5 кв.м.) у спільному користуванні.

Також в Договорі зазначено, що відчужуване майно належить продавцю (територіальній громаді м. Миколаєва) на підставі дублікату свідоцтва про право власності на нерухоме майно, серії САС №230754, виданого виконавчим комітетом Миколаївської міської ради 21.11.2008 р., на підставі рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 28.07.2006 р. №1326, зареєстрованого Миколаївським МБТІ 21.11.2008 р.

Зі змісту вищевказаного Договору вбачається, що відчужуване майно є обєктом приватизації та передача вказаного обєкта від продавця до покупця має бути посвідчена актом прийому-передачі.

Відповідно до п. 8.1. Договору купівлі-продажу продавець гарантує, що обєкт приватизації не є проданим, переданим, заставленим, не знаходиться під арештом, судових справ щодо нього не має.

Разом з тим, згідно Рішення Ленінського районного суду м. Миколаєва від 12.04.2012 р. визнано неправомірним Рішення Виконкому Миколаївської міської ради від 28.07.2006 р. за № 1326 «Про встановлення ідеальних частко у домоволодіннях та видачу свідоцтв про право власності фізичним та юридичним особам» в частині встановлення ідеальних часток та оформлення права власності фізичним та юридичним особам на житлові та нежитлові приміщення, що розташовані за адресою: вул. Чигрина, 248 ОСОБА\_5 21/100; ОСОБА\_49/100; ОСОБА\_11 10/100; територіальній громаді м. Миколаєва в особі Миколаївської міської ради 60/100; видачі свідоцтв про право власності; визнано недійсними: Свідоцтва про право власності, видані на імя територіальної громади м. Миколаєва в особі Миколаївської міської ради, ОСОБА\_11, ОСОБА\_5, ОСОБА\_12 на підставі Рішення Виконкому Миколаївської міської ради від 28.07.2006 року за № 1326 «Про встановлення ідеальних часток у домоволодіннях та видачу свідоцтв про право власності фізичним та юридичним особам». Вказане Рішення суду набрало законної сили 23.04.2012 р.

Відповідно до [ст. 16 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843047/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843047) визнання правочину недійсним є одним із способів захисту цивільних прав та інтересів.

Відповідно до ст.ст. [202-204](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843240/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843240), [215 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253) правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обовязків.

Правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Відповідно до ст. ст. [6](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843037/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843037), [627 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843700/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843700) сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог зазначеного [кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1), інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Зміст договору становлять умови (пункти),  визначені на розсуд сторін і погоджені ними, які є обовязковими для виконання.

У відповідності до ст. [628](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843701/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843701), [629 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843702/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843702) договір є обовязковим до виконання сторонами. Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обовязковими відповідно до актів цивільного законодавства.

У відповідності до ч. 1 [ст. 215 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253) підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою третьою, пятою та шостою [статті 203 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_06_10/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241).

Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним.

Недійсний правочин не здійснює юридичних наслідків, крім тих, що повязані з його недійсністю.

В обґрунтування своїх вимог позивач посилається на те, що в звязку з укладенням оскаржуваного ним договору було порушено його права як власника квартири багатоквартирного будинку, в якому розташовані спірні нежитлові приміщення, оскільки вони є спільною власністю всіх власників квартир та не могли бути відчужені територіальною громадою м. Миколаєва відповідачеві за договором купівлі-продажу.

У відповідності до ч. 1[ст. 1 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9/ed_2011_11_09/pravo1/T248200.html?pravo=1#9) суть приватизації державного житлового фонду полягає у відчуженні на користь громадян України, тобто передачу їм у власність, як квартир (будинків), кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, так і належних до них господарських споруд і допоміжних приміщень (підвалів, сараїв тощо) цього фонду.

Згідно з ч. 2[ст. 10 вказаного Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_114/ed_2011_11_09/pravo1/T248200.html?pravo=1#114)власники квартир багатоквартирних будинків та житлових приміщень у гуртожитку є співвласниками допоміжних приміщень у будинку чи гуртожитку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку чи гуртожитках. Допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають.

Конституційний Суд України в рішеннях від 2 березня 2004 року у справі № 1-2/2004 та від 9 листопада 2011 року у справі № 1-22/2011 дав офіційне тлумачення положень[статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_114/ed_2011_11_09/pravo1/T248200.html?pravo=1#114).

За таких обставин, спірне підвальне приміщення не може бути самостійним об'єктом права комунальної власності.

З урахуванням вищевказаних норм законодавства суд дійшов висновку, що допоміжні приміщення стають об'єктами права спільної власності співвласників будинку, тобто їх спільним майном, одночасно з приватизацією квартир. Тобто, позивач, будучи співвласником квартири №14 спільного заселення, одночасно набув права власності і на підвал будинку.

За таких обставин суд вважає, що заявлені вимоги в частині їх предявлення до відповідачів ОСОБА\_2, виконкому ММР, ММР підлягають задоволенню.

Однак на переконання суду вимоги позивача про визнання договору купівлі-продажу недійсним в частині предявлення до ОСОБА\_5, ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 не підлягають задоволенню, оскільки вони є неналежними відповідачами, через те, що оспорюваний договір купівлі-продажу вони не укладали, як сторони визначені у ньому не були, відтак порушення прав позивача з їхнього боку не вбачається.

Враховуючи вищевикладене суд вважає, що позовні вимоги обґрунтовані, однак підлягають частковому задоволенню.

Згідно [ст. 88 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1853/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1853) з відповідачів на користь позивача необхідно стягнути судовий збір в розмірі 640 грн. 00 коп.

Керуючись ст. ст. [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1766/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1766), [14](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1770/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1770), [30](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1790/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1790), [60](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1822/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1822), [62](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1824/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1824), [88](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1853/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1853), [212-214](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), [218 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1993/ed_2017_05_17/pravo1/T041618.html?pravo=1#1993), суд

ВИРІШИВ:

Позовні вимоги ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, Миколаївської міської ради, Виконавчого комітету Миколаївської міської ради про визнання договору недійсним задовольнити.

Визнати недійсним Договір купівлі-продажу, укладений 02.12.2008 р. між територіальною громадою міста Миколаєва в особі Миколаївської міської ради та ОСОБА\_2, посвідчений приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу ОСОБА\_7 та зареєстрований в реєстрі за № 4923.

В задоволенні позовних вимог ОСОБА\_1 до ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5 - відмовити.

Стягнути з ОСОБА\_2, Миколаївської міської ради, Виконавчого комітету Миколаївської міської ради на користь ОСОБА\_1 судовий збір в розмірі 640 грн. 00 коп., по 213 грн. 35 коп. з кожного.

Заочне рішення може бути переглянуто судом, що його ухвалив, за письмовою заявою відповідача, поданою протягом 10 днів з дня отримання копії цього рішення.

У разі залишення заяви про перегляд заочного рішення без задоволення, заочне рішення може бути оскаржене відповідачем шляхом подачі апеляційної скарги апеляційному суду Миколаївської області через Ленінський районний суд м. Миколаєва протягом десяти днів з дати постановлення ухвали про залишення заяви про перегляд заочного рішення без задоволення.

Рішення може бути оскаржено позивачем до апеляційного суду Миколаївської області шляхом подачі апеляційної скарги через Ленінський районний суд м. Миколаєва протягом десяти днів з дня його проголошення.

Суддя:                                        Н.С. Тихонова