Державний герб України

26.05.2017

Справа №489/5048/16-ц

Провадження №2/489/304/17

**РІШЕННЯ**

**іменем України**

26 травня 2017 року                                          м. Миколаїв

Ленінський районний суд міста Миколаєва у складі головуючого судді Кирильчука О.І., за участі секретаря судового засідання Ковальової С.В., представника позивача ОСОБА\_1, розглянувши цивільну справу за позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, Миколаївської міської ради, виконавчого комітету Миколаївської міської ради, приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Бороздіної Олени Геннадіївни про визнання незаконним та скасування свідоцтва про право власності на житло, скасування рішення державного реєстратора, визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири, скасування рішення нотаріуса про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, визнання права власності на квартиру, витребування квартири,

**встановив:**

Позивач просить: визнати незаконним та скасувати свідоцтво про право власності на житло від 04.09.1996 року, видане Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду ОСОБА\_3 на квартиру АДРЕСА\_1, оскільки квартира в дійсності належала не йому, а ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8 на праві спільної сумісної власності; скасувати рішення державного реєстратора Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Риженко О.С. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31377002 від 14.09.2016 року; визнати недійсним договір купівлі-продажу квартири від 16.09.2016 року, посвідчений приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Бороздіною О.Г. та зареєстрований в реєстрі за №1261, у зв'язку із тим, що ОСОБА\_3 не мав права відчужувати квартири, тому що не був її власником, та порушено порядок нотаріального посвідчення цього договору; скасувати рішення приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Бороздіної О.Г. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31481183 від 20.09.2016 року; визнати за нею право власності в порядку спадкування як за заповітами після смерті її дідуся ОСОБА\_7, який помер ІНФОРМАЦІЯ\_2, та після смерті її бабусі ОСОБА\_6, яка померла ІНФОРМАЦІЯ\_3, так і за законом після смерті її батька ОСОБА\_8, який помер ІНФОРМАЦІЯ\_4, на квартиру АДРЕСА\_1, оскільки нотаріусом відмовлено у видачі свідоцтва про право на спадщину на це майно з огляду на те, що спадкодавцям не належить вказане спадкове майно; витребувати зазначену квартиру з володіння останнього набувача ОСОБА\_4 за договором купівлі-продажу квартири, який є недійсним, зобов'язавши останнього звільнити квартиру.

Представник позивача позов підтримав, відповідач Бороздіна О.Г. позов не визнала, від представника виконавчого комітету Миколаївської міської ради надійшла заява про розгляд справи за відсутності їх представника, відповідачі ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4 в судове засідання не з'явилися.

Згідно свідоцтв про смерть серії НОМЕР\_1 та серії НОМЕР\_2 ОСОБА\_7 помер ІНФОРМАЦІЯ\_2, ОСОБА\_6 померла ІНФОРМАЦІЯ\_3, після смерті яких відкрилася спадщина у вигляді частки у спільній сумісній власності на квартиру АДРЕСА\_1.

У відповідності до складених ОСОБА\_7 та ОСОБА\_6 заповітів від 06.04.2000 року, посвідчених державним нотаріусом Другої Миколаївської державної нотаріальної контори Рудою О.М. та зареєстрованих в реєстрі за №1-512 та за №1-513, належні їм по 1/3 частки квартири АДРЕСА\_1 вони заповіли ОСОБА\_2

ІНФОРМАЦІЯ\_4 помер ОСОБА\_8, після смерті якого відкрилася спадщина у вигляді частки в спільній власності на квартиру АДРЕСА\_1. Єдиним спадкоємцем за законом є його дочка ОСОБА\_2, інших спадкоємців за законом та за заповітом не має.

Вказана квартира належала ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8 на праві спільної сумісної власності на підставі свідоцтва про право власності на житло від 04.09.1996 року, виданого Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду.

Згідно постанови приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Сірякової О.В. від 06.10.2016 року відмовлено ОСОБА\_2 у видачі свідоцтва про право на спадщину, після смерті ОСОБА\_6, померлої ІНФОРМАЦІЯ\_3, в зв'язку з тим, що спадкоємцю не належить майно, яке зазначене в заповіті і про видачу свідоцтва про спадщину на яке було подано заяву.

Як вбачається з інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17.09.2016 року, ОСОБА\_3 є власником квартири АДРЕСА\_1 на підставі свідоцтва про право власності на житло від 04.09.1996 року, виданого Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду. Підставою внесення запису до цього реєстру є рішення державного реєстратора Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Риженко О.С. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31377002 від 14.09.2016 року.

Відповідно до інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 13.03.2017 року на даний час власником вказаної квартири є ОСОБА\_4 на підставі договору купівлі-продажу квартири від 16.09.2016 року, посвідченого приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Бороздіною О.Г. та зареєстрованого в реєстрі за №1261. Підставою внесення запису є рішення приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Бороздіної О.Г. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31481183 від 20.09.2016 року.

За договором купівлі-продажу квартири від 16.09.2016 року ОСОБА\_3 продав спірну квартиру ОСОБА\_4

Пунктами 20, 21 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затвердженого [наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 15.09.1992 року №56](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_12_16/pravo1/FIN010.html?pravo=1), визначено, що при оформленні заяви на приватизацію квартири (будинку) громадянин бере на підприємстві, що обслуговує жилий будинок, довідку про склад сім'ї та займані приміщення. У довідці вказуються члени сім'ї наймача, які прописані та мешкають разом з ним, а також тимчасово відсутні особи, за якими зберігається право на житло.

Згідно з п. п. 23, 24 та 26 цього Положення оформлена заява на приватизацію квартири (будинку) з доданою до неї довідкою про склад сім'ї та займані приміщення, а також документ, що підтверджує право на пільгові умови приватизації, подаються громадянином до органу приватизації місцевої державної адміністрації, виконкому місцевої Ради народних депутатів чи державного підприємства, організації, установи, де вони реєструються. Зареєстрована заява передається підприємству по оформленню документів. Орган приватизації, в разі потреби, уточнює необхідні для розрахунків дані залежно від складу сім'ї і розміру загальної площі квартири (будинку), оформляє розрахунки та видає розпорядження. На підставі оформленого розпорядження орган приватизації готує паспорт на квартиру.

З архівних матеріалів з приватизації квартири АДРЕСА\_1 вбачається, що свідоцтво про право власності на житло від 04.09.1996 року видано на підставі таких документів: розпорядження органу приватизації №07259 від 20.08.1996 року, заяви ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8 про оформлення передачі в спільну сумісну власність квартири, а також довідки про склад сім'ї №1214 від 15.08.1996 року, за якою у вказаній квартирі мешкають і мають право на житло на момент введення в дію [Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2011_11_09/pravo1/T248200.html?pravo=1) ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8, технічного паспорту на квартиру.

У відповідності до п. 28 Положення про порядок передачі квартир (будинків) відомості про реєстрацію права власності на житло, копії свідоцтв про право власності на житло та паспорт на квартиру (домоволодіння) передаються один раз на квартал органом приватизації до бюро технічної інвентаризації. Свідоцтво на право власності на квартиру (будинок) підлягає обов'язковій реєстрації в органах технічної інвентаризації.

Свідоцтво про право власності на житло від 04.09.1996 року, видане Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8 на квартиру АДРЕСА\_1, зареєстровано в Миколаївському міжміському бюро технічної інвентаризації 22.10.1996 року за реєстровим №17068.

Таким чином, власниками квартири АДРЕСА\_1 на підставі свідоцтва про право власності на житло є ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8, а не ОСОБА\_3, а тому свідоцтво про право власності на житло від 04.09.1996 року, видане Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду ОСОБА\_3 є незаконним та підлягає скасуванню, і як наслідок скасуванню підлягає рішення державного реєстратора Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Риженко О.С. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31377002 від 14.09.2016 року.

Згідно з ч. 1 [ст. 215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253) підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою [статті 203 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241).

Частино 1 статті [ст. 203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241) встановлено, що, зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Положеннями [ст. 657 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843732/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843732) передбачено, що договір купівлі-продажу квартири укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

[Статтею 658 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843733/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843733) встановлено, що право продажу товару, крім випадків примусового продажу та інших випадків, встановлених законом, належить власникові товару. Якщо продавець товару не є його власником, покупець набуває право власності лише у випадку, якщо власник не має права вимагати його повернення.

Як вже встановлено судом, на момент укладення договору купівлі-продажу квартири від 16.09.2016 року, посвідченого приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Бороздіною О.Г. та зареєстрованого в реєстрі за №1261, ОСОБА\_3 не був власником відчужуваної квартири АДРЕСА\_1, та не мав права на продаж квартири.

Враховуючи те, що на момент вчинення правочину було порушено вимоги [ст. 658 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843733/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843733) щодо наявності у ОСОБА\_3 права на продаж квартири, підлягають задоволенню позовні вимоги в частині визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири від 16.09.2016 року та скасування рішення приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Бороздіної О.Г. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31481183 від 20.09.2016 року.

Згідно ч. 2 [ст. 370 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843418/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843418) у разі виділу частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду.

Зважаючи, що власниками спірної квартири є ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 та ОСОБА\_8 та те, що частки у праві спільної сумісної власності між ними є рівними, то кожному із них належало по 1/3 частці в спільній квартирі.

Положеннями [статті 1216 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844321/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844321) визначено, що спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

[Статтею 1218 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844323/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844323) передбачено, що до складу спадщини входить усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Згідно [ст. 1223 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844328/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844328) право на спадкування мають особи, визначені у заповіті. У разі відсутності заповіту, визнання його недійсним, неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями за заповітом, а також у разі неохоплення заповітом усієї спадщини право на спадкування за законом одержують особи, визначені у [статтях 1261-1265 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844367/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844367).

ОСОБА\_2 є спадкоємицею за заповітом після смерті її дідуся ОСОБА\_7, який помер ІНФОРМАЦІЯ\_2, та після смерті її бабусі ОСОБА\_6, яка померла ІНФОРМАЦІЯ\_3, що підтверджується спадковими справами за №684/2005 рік та за №02-14-01/2014.

У відповідності до [ст. 1261 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844367/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844367) у першу чергу право на спадкування за законом мають діти спадкодавця.

Позивач як донька померлого ІНФОРМАЦІЯ\_4 ОСОБА\_8 є спадкоємцем першої черги. Оскільки заповіт батько не складав, а позивач є єдиним його спадкоємцем, то позивач має право на спадкування після його смерті.

За змістом [ст. 328 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843374/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843374) право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

[Статтею 392 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843443/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843443) визначено, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Як вбачається з матеріалів справи, існував спір щодо власника спірної квартири, що унеможливлювало отримання нею свідоцтва про право на спадщину після смерті спадкодавців.

Згідно з [ст. 330 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843376/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843376) якщо майно відчужене особою, яка не мала на це право, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до [статті 388 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843439/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843439)майно не може бути витребуване в нього.

Відповідно до п. 3 ч. 1 [ст. 388 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843439/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843439) якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Враховуючи недійсність договору купівлі-продажу квартири, відчуження майна не власником квартири, вимоги щодо витребування майна від набувача ОСОБА\_4 є обґрунтованими, оскільки позивачем не заявлено вимог про застосування наслідків недійсності правочину

Виходячи з вищевикладеного та з наданих суду доказів, позов підлягає задоволенню.

Згідно з [ст. 88 Цивільного процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1853/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1853) на користь позивача з відповідача ОСОБА\_3 підлягає стягненню сплачена сума судового збору за вимогами про визнання недійсним і скасування свідоцтва про право власності, скасування рішень державного реєстратора та нотаріуса, визнання недійсним договору та визнання права власності, з відповідача ОСОБА\_4 - за вимогу про витребування квартири.

На підставі ст. ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253), [328](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843374/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843374), [330](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843376/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843376), [370](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843418/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843418), [372](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843420/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843420), [388](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843439/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843439), [392](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843443/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843443), [657](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843732/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843732), [658](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843733/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843733), [1218](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844323/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844323), [1223](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844328/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844328), [1261](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844367/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844367), [1269](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844375/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844375), [1270 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844376/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#844376), керуючись ст. [3](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1759/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1759), [15](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1772/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1772), [60](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1822/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1822), [209](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1984/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1984), [212-215 Цивільного процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1987/ed_2017_03_23/pravo1/T041618.html?pravo=1#1987), суд

**ухвалив:**

Позов задовольнити повністю.

Визнати незаконним та скасувати свідоцтво про право власності на житло від 04.09.1996 року, виданого службою приватизації державного житлового фонду виконкому Миколаївської міської ради народних депутатів ОСОБА\_3 на квартиру АДРЕСА\_1.

Скасувати рішення державного реєстратора Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Риженко Олексія Сергійовича про державну реєстрацію прав та їх обтяжень(з відкриттям розділу), індексний номер 31377002 від 14.09.2016 року.

Визнати недійсний договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА\_1, укладений 16.09.2016 року між ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4, посвідчений приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Бороздіною Оленою Геннадіївною та зареєстрований в реєстрі за №1261.

Скасувати рішення приватного нотаріуса Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Бороздіної Олени Геннадіївни про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер 31481183 від 20.09.2016 року.

Визнати за ОСОБА\_2, ІНФОРМАЦІЯ\_1, право власності в порядку спадкування за заповітом від 06.04.2000 року після смерті ОСОБА\_7, за заповітом від 06.04.2000 року після смерті ОСОБА\_6 та в порядку спадкування за законом після смерті ОСОБА\_8 на квартиру АДРЕСА\_1, яка належала померлим на підставі свідоцтва про право власності на житло від 04.09.1996 року, виданого Миколаївською міською службою приватизації державного житлового фонду та зареєстрованому в Миколаївському міжміському бюро технічної інвентаризації 22.10.1996 року за реєстровим №17068.

Витребувати квартиру АДРЕСА\_1 з володіння ОСОБА\_4 на користь ОСОБА\_2 шляхом зобов'язання звільнити зазначену квартиру.

     Стягнути з ОСОБА\_3 на користь ОСОБА\_2 3587 грн. 65 коп. судових витрат.

     Стягнути із ОСОБА\_4 на користь ОСОБА\_2 551 грн. 20 коп. судових витрат.

Рішення набирає законної сили після закінчення строку на подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним судом.

Апеляційну скаргу може бути подано до апеляційного суду Миколаївської області через Ленінський районний суд міста Миколаєва протягом десяти днів з дня його проголошення.

Суддя