РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 февраля 2013 года г. Москва

Мещанский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Русинович Н.А.

с участием старшего помощника Мещанского м/р прокурора Гашуниной Н.А.

при секретаре Кузнецовой Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Султановой И.О. к Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду о признании договора незаключенным и недействительным, истребовании имущества из чужого незаконного владения как неосновательно полученного обогащения, признании права собственности, по иску Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида к Султановой И.О., Султановой Э.О., Багандову О.О. о прекращении права собственности, выселении, снятии с регистрационного учета,

УСТАНОВИЛ:

Султанова И.О. обратилась в суд с иском к Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду о признании договора незаключенным и недействительным, истребовании имущества из чужого незаконного владения как неосновательно полученного обогащения, признании права собственности. В обоснование иска истец ссылается на то, что заключала с отцом ответчика Ахмедом Раефом Мохамедом Абд Эль-Хамидом договор купли-продажи квартиры по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54 кв.48. Данный договор являлся мнимой сделкой, поскольку фактически обеспечивал возврат Султановой И.О. денежных средств, одолженных у Ахмеда Раефа Мохамеда Абд Эль-Хамида. Между тем, стороны устно договорились, что договор не подлежит регистрации и покупателю квартира для проживания не передается. Стороны эту сделку как реальную не воспринимали, Султанова И.О. денежные средства от продажи не получала. После возврата долга предполагалось, что документы вновь будут переоформлены на Султанову И.О., которая в последствие перечислила взятые в долг денежные средства. Однако после смерти Ахмеда Раефа Мохамеда Абд Эль-Хамида его сын Мохамед Шериф Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамид вступил в наследство и оформил право собственности на обозначенную квартиру. В связи с этим Султанова И.О. просит признать договор купли-продажи квартиры №48, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54, незаключенным и недействительным, истребовать данное имущество из чужого незаконного владения как неосновательно полученное обогащение, признать право собственности истца на указанное жилое помещение.

В свою очередь Мохамед Шериф Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамид обратился с иском к Султановой И.О., Султановой Э.О., Багандову О.О. о прекращении права пользования указанной выше квартирой, выселении из нее и снятии указанных лиц с регистрационного учета. В обоснование иска истец указал, что с 1995 года собственником квартиры являлся его отец, а с 2011г. квартира находится в собственности Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида, который каких-либо соглашений с указанными ответчиками по пользованию квартирой не заключал, членами его семьи эти лица не являются, их регистрация в спорной квартире нарушает права истца.

Обозначенные иски объединены для рассмотрения в одно производство.

Представитель Султановой И.О., Султановой Э.О., Багандова О.О. - Дягилева И.А. по доверенности в судебном заседании требования Султановой И.О. поддержала, пояснив, что фактически в спорной квартире в настоящее время Султанова И.О. и Багандов О.О. не проживают. Требования Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида не признала.

Представитель Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида - Коваленко Д.Е. по доверенности в судебное заседание явился, поддержал иск своего доверителя, пояснив, что отец последнего не предпринимал длительное время попытки по вселению в спорное помещение в связи с нахождением за пределами РФ, а Султанова И.О. по договоренности должна была следить за порядком в квартире. В связи с отсутствием в стране Ахмедом Раефом Мохамедом Абд Эль-Хамидом не были представлены какие-либо документы о приобретенном праве в жилищные органы, чем в последствие воспользовалась Султанова И.О. и зарегистрировалась по указанному адресу, а позднее зарегистрировала сестру с сыном. Одновременно представитель заявил о пропуске Султановой И.О. срока исковой давности.

Представители третьих лиц Управления Росреестра по г. Москве, отдела по Мещанскому району УФМС России по г. Москве в судебное заседание не явились, извещались.

Выслушав явившихся лиц, проверив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Как усматривается из материалов дела и установлено в судебном заседании, 27.01.1995 года между продавцом Султановой И.О. и покупателем Ахмедом Раефом Мохамедом Абд Эль-Хамидом был заключен договор купли-продажи жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54 кв.48 (л.д.216, №2-416/13). Договор был удостоверен нотариусом г. Москвы Андрюхиной Е.Н. и представлен в Департамент муниципального жилья г. Москвы, где также оставалась на хранении копия заключенного договора (л.д.178-186, №2-416/13). Государственная регистрация договора состоялась 01.02.1995г. (л.д.235, 2-416/13). В связи со смертью 27.01.2011г. Ахмеда Раефа Мохамеда Абд Эль-Хамида, нотариусом г. Москвы Евдокимовой М.И. 20.10.2011г. Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду выдано свидетельство о праве на наследство в виде квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54 кв.48 (л.д.242, №2-416/13). 28.11.2011г. Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду было выдано свидетельство о государственной регистрации его права на указанную квартиру (л.д.8, №2- 414/13).

В настоящее время в спорном жилом помещении зарегистрированы Султанова И.О. и Султанова Э.О. с 1998 года, а также Багандов О.О. с 2008г. (л.д.6, №2-414/13). Согласно объяснениям сторон, из зарегистрированных лиц фактически проживает в данной квартире только Султанова Э.О.

В ходе судебного разбирательства в качестве свидетеля была допрошена Бостанджян А.Г. - агент ООО «Московское агентство недвижимости». Свидетель пояснила, что знакома с Султановой Э.О., которая консультировалась у нее по жилищному вопросу и направила свою сестру Султанову И.О. вместе с Мохамедом Шерифом Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль- Хамидом. Весной 2012 года указанные лица пришли в агентство и интересовались, каким образом можно переоформить квартиру на Султанову И.О., на что свидетель пояснила о возможности оформления купли-продажи либо дарения.

Ранее также в качестве свидетелей были допрошены Кузьмина A.M., Григорьева JI.B., Дмитриева Т.А., Моргунова Н.М., Поликарпова Н.Г., состоящие в дружеских отношениях с Султановой И.О., а также Мухаметжанов М.А. - охранник придомовой территории дома, где находится спорная квартира. Свидетели показали, что бывали в спорной квартире и никогда не видели там Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида.

Оценивая представленные суду доказательства в их совокупности, учитывая конкретные обстоятельства дела, суд приходит к следующему.

Сделка, не направленная на создание соответствующих ей правовых последствий, является мнимой; она не отвечает признакам сделки, установленным ст. 153 ГК, и признается ничтожной.

При рассмотрении настоящего спора суд не находит доказанным то обстоятельство, что заключенный 27.01.1995г. договор купли-продажи является мнимой сделкой либо может быть признан недействительным по каким-либо иным основаниям. Данный договор был оформлен в соответствии с требованиями законодательства, зарегистрирован в установленном на тот момент порядке. Из представленного оригинала договора усматривается сделанная Султановой И.О. запись о получении денежных средств от продажи имущества, что свидетельствует об исполнении сделки.

Ссылка представителя Дягилевой И.А. на имеющиеся наряду с этим договором также его копии без таковой записи и каких-либо подписей, является несостоятельной, поскольку на регистрацию предъявлялся оригинал договора, который в последствие и хранился у нотариуса.

Ссылка представителя Дягилевой И.А. в обоснование иска на имеющиеся документы о перечислении денежных средств Султановой И.О. Ахмеду Раефу Мохамеду Абд Эль-Хамиду также является несостоятельной, поскольку из данных документов не представляется возможным установить назначение платежей.

Одновременно с требованием и признании сделки недействительной, истцом заявлено взаимоисключающее требование о признании этой же сделки незаключенной, однако с учетом установленных выше обстоятельств, суд также не усматривает оснований для признания договора незаключенным.

Доводы представителя Дягилевой И.А. о том, что Султанова И.О. до настоящего времени оплачивала коммунальные платежи, не являются основанием для признании сделки недействительной либо незаключенной.

Допрошенные свидетели Кузьмина A.M., Григорьева JI.B., Дмитриева Т.А., Моргунова Н.М., Поликарпова Н.Г., Мухаметжанов М.А. лишь подтвердили, что не видели по спорному адресу Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида, что не является доказательством доводов ни одной из сторон. Данное обстоятельство представителем последнего не оспаривалось.

Показания свидетеля Бостанджян А.Г., указавшей на высказанное намерение сторон переоформить квартиру на Султанову И.О. также не свидетельствуют о недействительности договора от 27.01.1995г., равно как и о том, что этот договор может быть признан незаключенным. Напротив, подобное намерение указывает на признание Султановой И.О. за Мохамедом Шерифом Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамидом прав на квартиру. В противном случае Султанова И.О. еще весной 2012г. должна была обратиться не в агентство недвижимости, а в суд с соответствующим иском.

Наряду с изложенным, суд учитывает сделанное представителем Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида заявление о применении к требованиям Султановой И.О. срока исковой давности.

Согласно п.2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Поскольку сделка совершена в 1995 году, истец ссылается на то, что уже при заключении полагала сделку мнимой, при этом с иском обратилась 23.07.2012г., суд находит пропущенным срок исковой давности.

Учитывая перечисленные обстоятельства, а также положения п.2 ст. 199 ГК РФ, согласно которой истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Султановой И.О.

Одновременно суд находит обоснованным в части иск Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида.

В соответствии с 4.1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Статья 304 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Судом установлено, что спорную квартиру Мохамед Шериф Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамид приобрел в порядке наследования по закону, о чем представлены соответствующие документы, исследованные судом; право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

Султанова И.О., являясь прежним собственником, зарегистрирована в квартире вместе с Султановой Э.О. и Багандовым О.О. Однако данные лица не вселялись в спорную квартиру в качестве членов семьи Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида, также как и в качестве членов семьи предыдущего собственника - наследодателя. Совместно с Мохамедом Шерифом Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамидом Султановы И.О., Э.О. и Багандов О.О. не проживали и общего хозяйства не вели, соглашение между сторонами о пользовании жилым помещением отсутствует. При таких обстоятельствах суд усматривает, что право пользования Султановых И.О., Э.О. и Багандова О.О. спорным жилым помещением прекращено.

Более того, регистрация указанных лиц в жилом помещении, принадлежащем Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду на праве собственности, препятствует последнему осуществлять правомочия собственника.

При таких обстоятельствах, учитывая перечисленные нормы закона, суд приходит к выводу об обоснованности требований о прекращении права пользования, снятии с регистрационного учета.

Учитывая, что сторонами не оспаривается факт проживания в настоящее время в спорной квартире только Султановой Э.О., суд находит необоснованными требования в части выселения Султановой И.О. и Багандова О.О.

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

РЕШИЛ:

Иск Султановой Изумруд Османовны к Мохамеду Шерифу Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамиду о признании договора купли-продажи квартиры №48, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54, незаключенным и недействительным, истребовании данного имущества из чужого незаконного владения как неосновательно полученного обогащения, признании права собственности на указанное жилое помещение - оставить без удовлетворения.

Иск Мохамеда Шерифа Ахмед Раеф Мохамед Абд Эль-Хамида удовлетворить частично.

Прекратить право пользования Султановой Изумруд Османовны, Султановой Эльмиры Османовны, Багандова Османа Омаровича жилым помещением - квартирой №48, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д. 54, сняв указанных улиц с регистрационного учета в отделении по району Мещанский УФМС России по г. Москве.

Выселить Султанову Эльмиру Османовну из квартиры №48, расположенной по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д.54.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Мещанский районный суд г.Москвы.

Судья