

ПРИКЛАД ВИРШЕННЯ ЗАДАЧ З «ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА»

Задача 1.

У січні 2007 р. Т.Г. звернувся до суду з позовом до К.Т., К.О. про визнання договорів купівлі-продажу дійсними та визнання права власності.

Позивач зазначив, що 12 липня 2005 р. між ним і К.Т. у простій письмовій формі було укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого він набув права власності на квартиру в м. Донецьку, а 20 липня 2005 р. К.Т. і К.О. за договором купівлі-продажу, укладеним у простій письмовій формі, відчужили на його користь іншу квартиру в м. Донецьку.

Пославшись на те, що ці договори укладені без примусу, за взаємною згодою сторін, містять усі істотні умови договору купівлі-продажу та були повністю виконані сторонами, а оскільки він є громадянином Російської Федерації, нечасто буває в Україні, у зв'язку з чим не має можливості зібрати необхідні документи для нотаріального посвідчення зазначених договорів, Т.Г. просив визнати договір купівлі-продажу від 12 липня 2005 р. й договір купівлі-продажу від 20 липня 2005 р. дійсними та визнати за ним право власності на вказані квартири.

Київський районний суд м. Донецька рішенням від 29 січня 2007 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Донецької області від 3 грудня 2009 р., позовні вимоги Т.Г. задовольнив: визнав домашні угоди купівлі-продажу квартир, укладені 12 липня 2005 р. та 20 липня 2005 р., дійсними: визнав за Т.Г. право власності на зазначені квартири та зобов'язав його зареєструвати право власності в державних органах, що здійснюють реєстрацію нерухомого майна.

Чи обґрунтоване рішення суду? Якщо ні, то дайте розгорнуту відповідь.

Вирішення

Суд установив, що 12 липня 2005 р. між Т.Г. і К.Т. у простій письмовій формі було укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого Т.Г. набув права власності на квартиру, а 20 липня 2005 р. К.Т. і К.О. за договором купівлі-продажу, укладеним у простій письмовій формі, відчужили на користь Т.Г. іншу квартиру.

Відповідно до ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Згідно із ч. 3 ст. 640 ЦК договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації — з моменту державної реєстрації.

Відповідно до ст. 220 ЦК в разі недодержання сторонами вимоги про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Правила ст. 220 ЦК не поширюються на правочини, які підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, оскільки за змістом ст. 640 цього Кодексу договір, який підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації, є укладеним з моменту його державної реєстрації.

Задовольняючи позовні вимоги Т.Г., суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, на зазначені положення закону уваги не звернув; не визначився щодо характеру спірних правовідносин; не врахував, що договори купівлі-продажу квартир, укладені 12 липня 2005 р. та 20 липня 2005 р., відповідно до ст. 657 ЦК підлягали і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, тому не можуть бути визнані дійсними на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК, а отже, немає підстав для визнання права власності на нерухоме майно, відчужене за цими договорами.

За таких обставин колегія суддів Верховного Суду України визнала, що під час вирішення справи суди неправильно застосували норми матеріального права, а тому постановлені у справі судові рішення підлягають скасуванню з ухваленням нового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог Т.Г.

Керуючись п. 5 ч. 1 ст. 336, ст. 341, ч. 2 ст. 344 ЦПК, колегія суддів Верховного Суду України касаційну скаргу Б.О. задовольнила частково: рішення Київського районного суду м. Донецька від 29 січня 2007 р. та ухвалу Апеляційного суду Донецької області від 3 грудня 2009 р. скасувала; у задоволенні позовних вимог Т.Г. про визнання договорів купівлі-продажу дійсними та визнання права власності відмовила.