



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

08.01. 2019 года

7113-18-00-2/20629

город Астана

Сарыаркинский районный суд города Астаны в составе:
председательствующего судьи Шамшильдин Т.,
при секретаре судебного заседания Бейсембековой С., заседании в
помещении
рассмотрев в открытом судебном суда гражданское дело:

ИСТЕЦ:

Кенжебекова Айтжамал Шариппаевна,

ОТВЕТЧИКИ:

1. Экажаев Магомет Магометович,
2. Конгужинова Мадина Баяхметовна,

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

1. Нотариус Казымбетова С.Т.
2. Нотариус Хан В.И.

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА

1. признать недействительным договор купли-продажи дома, расположенного по адресу: город Астана, район Сарыарка, улица Жалын, дом 16/1 от 01 августа 2016 года, заключенный между Кенжебековой Айтжамал Шариппаевной и Экажевым Магомет Магометовичем притворным.
2. истребовать в пользу Кенжебековой Айтжамал Шариппаевны указанный дом из чужого незаконного владения Конгужиновой Мадины Баяхметовны.

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

истец Кенжебекова А.Ш. и ее представители Бесембаев С.К. (доверенность от 23.10.2018 года), Кенжебеков К.Т. (доверенность от 23.10.2018 года)
представитель ответчика Экажева М.М. Берсанова Ф.М. (доверенность от 13.02.2018 года),
представитель ответчика Когужиновой М.Б. - Ким В.С. (доверенность от 28.08.2018 года).



ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

01.08.2016 года, между Кенжебековой А.Ш. и Экажевым М.М. заключен договор купли-продажи двухэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Астана, район Сарыарка, улица Жалын, дом 16/1, на сумму 32 000 000 тенге.

01.08.2016 года, Экажевым М.М. предоставлена гарантия Кенжебековой А.Ш. о том, что до 01.02.2017 года не реализует третьим лицам указанный джухэтажный жилой дом с земельным участком по адресу: город Астана, район Сарыарка, улица Жалын, дом 16/1.

23.08.2017 года, между Экажевым М.М. и Конгужиновой М.Б. заключен договор купли-продажи двухэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Астана, район Сарыарка, улица Жалын, дом 16/1, на сумму 13 000 000 тенге.

Истец на оснований пункта 2 статьи 160 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) - обратилась с иском в суд к ответчикам, мотивируя свои требования тем, что нуждаясь в денежных средствах получила от Экажева М.М. в займ денежную сумму 8 000 000 тенге, с выплатой вознаграждения, на срок до 01.02.2017 года. В обеспечение исполнение обязательств заключен договор купли –продажи дома, который является фиктивным, притворным, заключен для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Жилой дом с земельным участком из владения ее семьи никогда не выбывала. Фактической передачи имущества осуществлено не было.

Истец и ее представители в суде поддержали исковые требования, пояснили, что фактически стороны заключили договор займа с правом залога, поскольку имел место заем, обеспечиваемый переходом прав на дом. Воля и волеизъявление сторон были направлены на совершение именно данных конкретных сделок, но прикрыли указанные сделки договором купли-продажи. Действия по заключению договора купли-продажи имели цель скрыть договор займа на сумму 8000 000 тенге и договор залога. В случае возврата средств, Экажев М. обещал вернуть дом истцу. Истец периодически выплачивала долг с процентами ответчику, отдавая деньги наличными, однако, взять расписку смогла только на часть долга. Она продолжала проживать с членами семьи в своем доме. В указанный срок (01.02.2017 года) истец не смогла выплатить сумму в, в результате чего дом продан Конгужиновой М.Б. за 13 миллионов, которая так же заключена для вида, без намерения вызвать правовые последствия. Кенжебекова А.Ш. В связи с чем, просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика Экажева М.М. иск не признала, о чем предоставила письменный отзыв, поясняя тем, что между сторонами заключен Договор купли продажи жилого дома. Экажев М.М. оплатил истцу всю сумму по договору в размере 32 000 тенге. Он занимается предпринимательской деятельностью, он финансово благополучный человек. Дом перед покупкой осматривался, при покупке было обговорено, что она



будет жить в доме до 01 февраля 2017 года, Экажева М. это тоже устроило, так как там автономное отопление в частном доме и в преддверии зимы ему проще, чтобы за домом следили, в свою очередь, Экажев М. выставил условие, что истец оплатит за месяцы проживания аренду и ком. услуги будет оплачивать она. Истца никто не принуждал и не склонял заключить сделку, о неправомерных действиях она куда-либо не обращалась. Ни первую, ни вторую сделку она не оспаривала, напротив, она предоставила Экажеву М.М. расписку о том, что на продажу дома третьим лицам согласна и не будет иметь претензии. Впоследствии, Экажев реализовал дом Конгужиновой М..В связи с указанным, просит в иске отказать.

Представитель ответчика Конгужиновой М.Б. иск не признала, о чем так же предоставила письменный отзыв, пояснив, что денежные средства для покупки дома были накоплены совместно с братом- Конгужиновым Кайратом и Конгужиновой Жансулу. Дом предназначался для проживания их родителей. О продаже дома узнали от риелтора. До оформления договора купли продажи дома с Экажевым не были знакомы. При заключении с ним сделки было согласовано, что в течение 10 месяцев, т.е. до 23 июня 2018 года, в доме будут проживать ответчица Кенжебекова А.Ш. со своей семьей. Это обстоятельство обусловило одну из причин низкой цены на дом. Дом с земельным участком куплен на 13 000 000 тенге, по истечении оговоренного времени, Кенжебековы дом не освободили. В связи с чем, был подан иск о выселении. Решением Сарыаркинского районного суда от 06.11.2018 года, Кенжебекова с членами семьи выселена из жилого дома. Так же, Конгужинова М.Б. является добросовестным приобретателем, так как исполнила обязательство надлежащим образом и зарегистрировала свои права на дом в органах юстиции. В связи с чем, просила в иске отказать.

Третье лицо нотариус Казымбетова С.Т. пояснила суду, что 08.01.2018 года, ею все дела сданы в архив, поскольку прекращена нотариальная деятельность. По оспариваемой сделке она может сказать, что стороны сами определяют условия сделки, ею удостоверена подлинность подписи, она точно не помнит, но вроде деньги при ней не передавались, передача денег не подлежит нотариальному удостоверению.

Третье лицо нотариус Хан В.И., пояснил, что при совершении сделки от 23.08.2017 года, присутствовали стороны сделки, а так же Кенжебекова А., а так же еще одна женщина. Претензии у участников к друг-другу не было. Помнит, что денежные средства передавались, сумму сказать не может, лишь наличие денег: в долларе США и в тенге.

Свидетель Конгужинов К.Б. полностью подтвердил доводы ответчика ответчика Конгужиновой М.Б., пояснив, что дом покупался для родителей, Экажева М.М. он не знает, дом нашли через риелтора, сведения по которому не сохранились. Дом осматривал так же он, поскольку фактически стоимость его оплачивал он.

Свидетель Дуамбеков А.М. пояснил суду, что является риелтором, тесно сотрудничал с Экажевым М.М., так же занимался купли-продажей дома 16/1 по улице Жалын. С ним была устная договоренность. Подпись



свою в расписке от 01.09.2016 года он не оспаривает, денежные средства в сумме 1250 долларов США им были получены от Кенжебековой А.Ш. в пользу Экажева М.М.. Это была оплата за проживание. Формулировку расписки о долге Кенжебековой А.Ш. диктовал он, он имел в виду, в действительности, задолженность за проживание. После эти денежные средства он передал Экажеву М.М..

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В соответствии со ст.ст.72-73 ГПК, доказательства представляются сторонами и каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

На основании ст.16 ГПК, судья оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на беспристрастном, всестороннем и полном рассмотрении имеющихся в деле доказательств в их совокупности.

Согласно п.2 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан от 7 июля 2016 года № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности» (далее-Нормативное постановление), признание судом сделки недействительной является одним из способов защиты гражданских прав.

В этой связи, требование истца подлежит рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства.

В соответствии с п. 1, 3 ст. 157 ГК, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо по основаниям, прямо предусмотренным законодательными актами, независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании сделки недействительной может быть предъявлено заинтересованными лицами, надлежащим государственным органом либо прокурором.

Заинтересованным лицом является лицо, права и законные интересы которого нарушены или могут быть нарушены в результате совершения указанной сделки.

В соответствии с п. 2 ст. 160 ГК, если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Такое условие по делу установлено.

Фактом, подтверждающим притворный характер сделки служит несовершенство сторонами тех действий, которые входят в ее содержание.

В силу своей природы, притворная не влечет последствия, так как стороны на самом деле к ним не стремились.

Так, исходя из п. 1 ст. 406 ГК следует, что купля-продажа – действие, сопровождаемое передачей имущества.



Однако, в настоящем случае, фактической передачи имущества произведено не было - спорная квартира из владения Кенжебековой А.Ш. никогда не выбывала.

Напротив, Экажевым М.М. предоставлена гарантия своему покупателю, что он до 01.02.2017 года не будет реализовывать жилой дом третьим лицам, обязуется сообщать ей изменение своего места жительства, места работы, фамилии и иных данных, а Кенжебекова А.Ш. вправе в случае нарушения гарантии обратиться в правоохранительные органы.

При этом, Кенжебекова А.Ш. и Экажев М.М. в родственных или в дружеских отношениях не состоят, в связи с чем, принятие последним дополнительного обязательства в виде гарантии подтверждает, что между сторонами имели место иные правоотношения и иные условия, нежели те, которые указаны в договоре от 01.08.2016 года.

В соответствии с п. 21 Нормативного постановления, при рассмотрении дел по притворным сделкам судам необходимо исходить из смысла пункта 2 статьи 160 ГК. По правилам названной нормы закона, рассматриваемая категория сделок состоит из двух видов: прикрывающая (притворная) и прикрываемая (к примеру, договор купли-продажи прикрывается выдачей доверенности, договор займа и следующий за ним договор залога – оформлением договоров дарения, купли-продажи, завещания – договором дарения и тому подобное).

Притворная сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку, недействительна (ничтожна). Поэтому судам необходимо применять правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом характера сделки.

Поскольку в притворной различимы две сделок, каждая из них нуждается в самостоятельной оценке.

Согласно п. 1 ст. 715 ГК, по договору займа одна сторона (займодавец) передает, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или договором, обязуется передать в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) другой стороне (заемщику) деньги или вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется своевременно возвратить займодателю такую же сумму денег или равное количество вещей того же рода и качества.

Наличие денежного обязательства Кенжебековой А.Ш. перед Экажевым М.М. подтверждается распиской Дуамбекова А.М. от 01.09.2016 года.

Данная расписка ни одной из сторон не оспаривается, подпись Думабековым А.М. в суде подтверждается.

Буквальное содержание расписки звучит следующим образом: «Кенжебекова Айтжамал Шариппаевна оплатила часть долга в размере 1250 долларов США Экажеву М.М.».

При этом, доводы ответчика Экажева М.М. о том, что между сторонами имел место возмездный найм и в расписке указана задолженность за аренду – не подтверждаются.



Согласно требованию п. 2 ст. 601 ГК, договор найма жилища должен быть заключен в письменной форме. Однако, в настоящем случае ответчиком договор не представлен.

Кроме того, суд относится критически к показаниям свидетеля Дуамбекова А.М., в силу его тесного сотрудничества с ответчиком Экажевым М.М., кроме того, сам факт уполномочивания свидетеля на получение крупной суммы денег подтверждает наличие между ними доверительных, близких отношений.

Согласно статьи 147 ГК, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Смысл и содержание договора купли-продажи заключается в том, что у Кенжебековой А.Ш. должно возникнуть обязательство по передаче имущества, а у Экажева М.М. должно возникнуть денежное обязательство.

Однако, расписка от 01.09.2016 года свидетельствует о наличии существующего денежного обязательства Кенжебековой А.Ш..

Суд приходит к выводу, что между сторонами имел место займ и залог.

В соответствии с п. 3 ст. 157-1 ГК, при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Истцом доказательств об ином размере займа, а именно о том, что он составляет сумму 8 000 000 тенге - суду представлено не было.

Оценку имущества, ценовую справку или другое доказательство о реальной стоимости спорного имущества, обеспечивающего займ – истец так не представил. В этой связи, при определении стоимости прикрываемой сделки – договора займа, суд принимает в расчет стоимость залогового имущества, которая указана в договоре купли-продажи – 32 000 000 тенге.

Из установленного, суд, всесторонне оценив предоставленные сторонами доказательства и установив фактические обстоятельства, приходит к выводу об удовлетворении требования требований истца о притворности сделки между Кенжебековой А.Ш. и Экажевым М.М..

Требование истца об истребовании имущества из чужого незаконного владения Конгужиновой М.Б. не подлежит удовлетворению на основании следующего.

В соответствии с п. 9 Нормативного постановления, истребование имущества собственником из чужого незаконного владения (виндикация) согласно статье 260 ГК в одних случаях может применяться как защита права собственности без признания сделки недействительной вследствие ее отсутствия, а в других случаях – как последствия недействительной сделки с учетом имеющихся обстоятельств.

В соответствии с п. 11 Нормативного постановления, если сделка совершена лицом, которое не имело права ее совершать, то последствия недействительности сделки, по общему правилу, наступают в виде истребования имущества собственником из чужого незаконного владения на основании статьи 260 ГК (виндикация).



Исходя из указанного, истребование имущества из чужого незаконного владения является последствием признания недействительной сделки.

В настоящем случае, судом признана недействительной первая сделка - между Кенжебековой А.Ш. и Экажевым М.М., имущества выбыло из владения Экажева М.М. путем отчуждения Конгужиновой М.Б., то есть имеется вторая сделка, которая истцом не была оспорена, которая судом не была признана недействительной, соответственно суд не вправе применять ко второй сделке последствие –виндикацию.

Истребование имущества из чужого незаконного владения применимо лишь в случае признания недействительной сделки, в случае признания судом незаконного владения имущества Конгужиновой М.Б..

Судом неоднократно предлагалось истцу уточнить требования к Конгужиновой М.Б., однако такого произведено не было, в связи с чем, суд рассмотрел иск в рамках заявленного.

Указанное обстоятельство является процессуальным упущением истца.

Представленные Конгужиновой М.Б. доказательства добросовестности судом они не могут быть оценены во избежание предрешения следующего спора.

В силу ст. 117 ГПК, государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, а также издержки, связанные с производством по делу, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход государства полностью или пропорционально удовлетворенной части иска.

В соответствии с п.13) ст. 104 ГПК, в исках о признании недействительными договоров купли-продажи, связанных с последующим возвратом всего полученного имущества по сделкам в порядке, установленном частью третьей статьи 157-1 Гражданского кодекса Республики Казахстан, – рыночной стоимостью имущества на день предъявления иска в суд.

На основании изложенного, с ответчика Экажева М.М. в доход государства подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 320 000 тенге.

Руководствуясь требованиями статей 223-226, ГПК, суд Р Е Ш И Л:

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Исковые требования Кенжебековой Айтжамал Шариппаевны к Экажеву Магомету Магометовичу, Конгужиновой Мадине Баяхметовне удовлетворить частично.

Признать недействительной сделку купли-продажи дома, расположенного по адресу: город Астана, район Сарыарка, улица Жалын, дом 16/1 от 01 августа 2016 года, заключенную между Кенжебековой Айтжамал Шариппаевной и Экажевым Магомет Магометовичем.

В истребовании из чужого незаконного владения Конгужиновой Мадины Баяхметовны - отказать.

Взыскать с Экажева Магомета Магометовича в доход государства



государственную пошлину в сумме 330 000 (триста тридцать тысяч) тенге.

На решение суда может быть подана сторонами апелляционная жалоба и (или) прокурором ходатайство в апелляционную судебную коллегия по гражданским делам суда города Астаны через Сарыаркинский районный суд города Астаны в течение одного месяца со дня его вынесения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, в этот же срок со дня направления им копии решения.

Председательствующий

Шамшильдин Т.

Копия решения в экземплярах верна:

Судья

Шамшильдин Т.

Справка: решение не вступило в законную силу

Судья

Шамшильдин

Т.

