ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 18-В04-78

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

В составе председательствующего Кнышева В.П.
судей Корчашкиной Т.Е.
Нечаева В.И.

рассмотрела в судебном заседании от 21 декабря 2004 г. гражданское дело по иску Мойченко Н[redacted] В[redacted] к Казбан С[redacted] Г[redacted], ООО «Грант» о признании добросовестным приобретателем и устранениии препятствий в пользовании

по надзорной жалобе директора ООО «Орлан-Юг» Гулаевского В.В. на решение Анапского городского суда Краснодарского края от 14 января 2004г., определение президиума Краснодарского краевого суда от 03 июня 2004г., которыми исковые требования удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Мойченко Н.В. обратилась в суд с вышеназванным иском, указав, что является добросовестным приобретателем нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Анапа, Пионерский проспект, 253, поскольку приобрела их у Казбан С.Г. на основании договора купли-продажи и зарегистрировала в Анапском филиале учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако, в последствии ООО «Орлан-Юг» обратилось с иском к ООО « Грант», Казбану С.Г. и к ней о взыскании денежной суммы и признании недействительным указанного договора купли-продажи, поэтому просила признать ее добросовестным приобретателем названного недвижимого имущества.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 14.01.2004 года иск удовлетворен: Мойченко Н.В. признана добросовестным

приобретателем недвижимого имущества по адресу курорт Анапа, проспект Пионерский, 253, согласно договору купли-продажи от 19.06.2003 года, заключенного между Казбан С.Г. и Мойченко Н.В. и зарегистрированного в Анапском филиале учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; на ООО «Грант» возложена обязанность устранить препятствия Мойченко Н.В. в пользовании принадлежащим ей имуществом, путем освобождения помещений от имущества ООО « Грант».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 04.04.2003 года решение оставлено без изменения.

Определением президиума Краснодарского краевого суда от 03.06.2004 года судебные постановления, состоявшиеся по делу, также оставлены без изменения.

В надзорной жалобе директор ООО «Орлан-Юг» В.В. Гулаевский просит состоявшиеся по делу судебные постановления отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Определением Судьи Верховного Суда РФ от 19.08.2004 года дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Определением Судьи Верховного Суда РФ от 18.11.2004 года дело передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее частичному удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Удовлетворяя исковые требования Мойченко Н.В. в части признания ее добросовестным приобретателем по вышеназванному договору купли-продажи, судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, выразившиеся, в следующем.

Принимая к своему производству и удовлетворяя указанные исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что истица вправе обратиться в суд с указанным иском, поскольку ее право на недвижимое имущество, полученное по договору купли-продажи, оспаривается третьим лицом путем предъявления требований к ней и другим участникам сделки о признании договора купли-продажи недействительным.

Кассационная инстанция и президиум Краснодарского краевого суда, оставляя решение суда без изменения, пришли к выводу, что нарушений закона судом не допущено, поскольку в силу положений ст. 11 ГК РФ Мойченко Н.В. вправе обратиться в суд за защитой не только нарушенного, но и оспариваемого права, и потому признание ее добросовестным приобретателем имущества не противоречит как гражданскому, так и гражданско-процессуальному законодательству.

Действительно, заинтересованное лицо не только при нарушении, но и угрозе нарушения его прав, свобод и охраняемых законом интересов по своему

усмотрению решает, воспользоваться ему гарантированным ст.46 Конституции РФ правом на судебную защиту или нет. Однако при выборе судебного способа защиты и обращения в суд ему должен быть предоставлен равный со всяким другим заинтересованным лицом доступ к правосудию в соответствии с порядком, установленным федеральным законом. Тогда как при рассмотрении указанного дела был нарушен порядок рассмотрения таких дел.

В данном случае Мойченко Н.В. полагала, что ее права на недвижимое имущество неправомерно оспариваются ООО «Орлан-Юг» предъявленным иском о признании вышеуказанного договора купли-продажи недействительным. Поскольку при недействительности сделки согласно ст. 167 ГК РФ каждая из сторон обязана возвратить все полученное по сделке, то при разрешении именно этого иска устанавливается, является ли покупатель добросовестным приобретателем и подлежит ли иск удовлетворению.

Признавая истицу добросовестным приобретателем, суд фактически предрешил спор, заявленный названным обществом, что делать был не вправе.

Поскольку указанные требования являются взаимосвязанными, то в соответствии с п.4 ст.151 ГПК РФ должны были быть объединены в одно производство. И только при рассмотрении в одном производстве Мойченко Н.В. вправе была ссылаться на доказательства о том, что она не знала и не могла знать, что имущество приобретается у лица, которое не вправе его отчуждать.

При таких обстоятельствах судебные постановления в части удовлетворения требований о признании Мойченко добросовестным приобретателем подлежат отмене и направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для объединения в одно производство с делом по иску ООО «Орлан-Юг» о признании договоров купли-продажи недействительными.

В части же удовлетворения требований об устранении препятствий Мойченко Н.В. в пользовании принадлежащим имуществом путем освобождения помещений от имущества ООО «Грант» надзорная жалоба не содержит доводов о незаконности судебных постановлений. Из материалов дела также видно, что Мойченко на день рассмотрения дела являлась собственником указанного в исковом заявлении имущества, и потому в силу ст.304 ГК РФ вправе требовать устранения всяких нарушений ее права, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Поэтому оснований для отмены судебных постановлений в указанной части не имеется.

Руководствуясь ст. ст.387, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА :

Решение Анапского городского суда Краснодарского края от 14 января 2004г., определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 04 марта 2004г. и определение президиума Краснодарского краевого суда от 03 июня 2004г. отменить в части признания Мойченко Натальи Викторовны добросовестным приобретателем недвижимого имущества по адресу курорт Анапа, проспект Пионерский, 253, согласно договору купли-продажи от 19.06.2003 года, заключенного между Казбан С.Г. и Мойченко Н.В. и

зарегистрированного в Анапском филиале учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, дело в этой части направить в суд первой инстанции для объединения в одно производство с делом по иску ООО «Орлан-Юг» к ООО»Грант», Казбан С.Г., Мойченко Н.В. о признании сделок недействительными, взыскании денежных средств и рассмотрения по существу.

Вышеуказанные судебные постановления в части возложения обязанности на ООО «Грант» устранить препятствия Мойченко Н.В. в пользовании принадлежащим ей имуществом, путем освобождения помещений от имущества ООО « Грант» - оставить без изменения.

Председательствующий:

Судьи:



