



Центральний районний суд м. Миколаєва

РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

02 жовтня 2024 року Центральний районний суд міста Миколаєва у складі: головуєчого - судді Черенкової Н.П., при секретарі – Романовій К.Т., розглянувши у відкритому судовому засіданні в залі суду в м. Миколаєві цивільну справу за позовом Ганни Сергіївни до Ганни Олександрівни про визнання договору купівлі-продажу дійсним, третя особа - Універсальна товарна біржа «Миколаївська нерухомість 2000», Перша миколаївська державна нотаріальна контора, -

ВСТАНОВИВ:

Позивачка звернулася до суду з даним позовом в якому просила визнати дійсним Договір купівлі-продажу нерухомого майна № 1-213, а саме: квартири, загальною площею 29,7 кв.м, та житлової: 21,90 кв.м., за адресою: м.Миколаїв, вул. В., буд., кв., укладений 25 квітня 2001 року на Універсальній Товарній Біржі «Миколаївська нерухомість 2000» між покупцем Сергієм Яковичем, який діяв від свого імені та від імені своєї неповнолітньої доньки Ганни Сергіївни та продавцем Ганною Олександрівною.

В обґрунтування позову вказала наступне.

26.04.2001 року між покупцем - С.Я., який помер 29.10.2014 року, від свого імені та імені своєї на той час неповнолітньої доньки Г.С. та продавцем - Г.О. на Універсальній Товарній Біржі «Миколаївська нерухомість 2000» було укладено договір купівлі-продажу нерухомого майна про покупку квартири за адресою: м.Миколаїв, вул. В. буд., кв.. 26.05.2015 року позивачка звернулась до Першої Миколаївської Державної нотаріальної контори для оформлення спадкових прав після смерті батька - С.Я. та отримання свідоцтва про право на спадщину на майно, проте в зв'язку з тим, що договір купівлі продажу не був зареєстрований нотаріально, а угоди зареєстровані на біржі не прирівнюються для нотаріально посвідчених, Г.С. було відмовлено у видачі свідоцтва про право на спадщину за законом.

З огляду на вищевикладене, позивачка вказує, що покупці, повністю виконали умови договору купівлі-продажу, сплатили за придбане майно, вселилися в нього, здійснивши державну реєстрацію в МБТІ, угода купівлі-продажу з підстав недотримання нотаріальної форми не визнавалася недійсною, таким чином померлий С.Я., та його на той час неповнолітня донька - позивачка, набули право сумісної власності на вищевказану квартиру і на даний час позивачка правомірно володіє нею до теперішнього часу, але внаслідок невизнання дійсності Договору купівлі-продажу Першою Миколаївською державною нотаріальною конторою позивачка не може оформити право на спадщину і розпоряджатися квартирою, що порушує її права власника передбачені статтею 317 ЦПК, а тому просить даний позов задовольнити

Протоколом автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 26.03.2024 року дану справу передано на розгляд судді Черенковій Н.П.

Ухвалою Центрального районного суду м.Миколаєва від 28.03.2024 року відкрито загальне позовне провадження, призначено підготовче засідання, витребувано у КП «Миколаївське міжміське бюро технічної інвентаризації» копію Договору купівлі-продажу від 29.08.1998 року, виданого на УТБ «ВИКОНТ» за №1357, зареєстрованого в МБТІ 02.10.1998 р. в реєстр. книзі за №91, за реєстр. №16219, а саме на квартиру №22, яка знаходиться за адресою: м.Миколаїв, вул. , буд., а також витребувати інформацію, щодо всіх попередніх власників вказаної квартири з наданням підтверджуючих право власності документів.

03.05.2024 року на адресу суду, від КП «Миколаївське міжміське бюро технічної інвентаризації», надійшов супровідний лист від 10.04.2024 року № 684 до якого додано копію Договору купівлі-продажу від 29.08.1998 року, витребуваного ухвалою суду від 28.03.2024 року.

Ухвалою суду від 28.05.2024 року, оголошено перерву у підготовчому судовому засіданні, витребувано у Першої миколаївської державної нотаріальної контори Миколаївської області копію спадкової справи, заведеної до майна Сергія Яковича, який помер 27.10.2014 року та у КП «Миколаївське міжміське бюро технічної інвентаризації» копію свідоцтва про право на спадщину за законом, завіреного Першою миколаївською державною нотаріальною конторою за реєстр. №3-2145 від 16.06.1998 р., зареєстрованого в МБТІ 06.07.1998 р. за №16219, а саме: на квартиру №22, яка знаходиться за адресою: м.Миколаїв, вул. , буд.

24.06.2024 року державного нотаріуса Першої миколаївської державної нотаріальної контори Миколаївської області Ткаченко Ю. надійшла копія спадкової справи №93/2015, заведеної до майна Сергія Яковича, який помер 27.10.2014 року.

08.07.2024 року на адресу суду від КП «Миколаївське міжміське бюро технічної інвентаризації» надійшла копія свідоцтва про право на спадщину за законом, витребувана ухвалою суду від 28.05.2024 року.

Ухвалою суду від 11.10.2023 року закрито підготовче судове засідання та призначено справу до судового розгляду по суті.

Позивачка до судового засідання не з'явилася, надала заяву, в якій просила розглядати справу за її відсутності та без участі її представника.

Відповідач та треті особи до судового засідання не з'явилися, про час та місце розгляду справи повідомлені належним чином, причини неявки суду не повідомили.

Судом ухвалено про розгляд справи у відсутності сторін, що відповідає приписам ст. 223 ЦПК України.

Оскільки сторони в судове засідання не з'явились, то відповідно до вимог ч.2 [ст. 247 ЦПК України](#) фіксування судового процесу за допомогою звукозаписувального технічного засобу не здійснювалось.

Дослідивши матеріали справи у їх сукупності, всебічно та повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають істотне значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд приходить до висновку про те, що позов підлягає задоволенню із наступних підстав.

Кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів (ч.1 [ст. 4 ЦПК України](#)).

Згідно принципу диспозитивності суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до цього [Кодексу](#), в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках (ч.1 [ст. 13 ЦПК України](#)).

Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону ([ст. 5 ЦПК України](#)).

Матеріалами справи встановлено, що 06.04.2001 року між Сергієм Яковичем, який діяв від свого імені та від імені своєї неповнолітньої доньки Ганни Сергіївни, як покупцем, та Ганною Олександрівною, як продавцем, на Універсальній товарній біржі «Миколаївська нерухомість 2000» укладено договір № 1-213 купівлі-продажу в рівних частинах по 1/2 квартири №22, яка знаходиться за адресою м. Миколаїв, вул. , буд. та зареєстрованого у Миколаївському МБТІ 18.05.2001 року за реєстр. №16219.

За домовленістю сторін квартира продана за 1000,00 гривень.

Дана квартира належала відповідачці на підставі Договору купівлі-продажу від 29.08.1998 року, виданого на УТБ «ВИКОНТ» за №1357, зареєстрованого в МБТІ 02.10.1998 р. в реєстр. книзі за №91, за реєстр. №16219, укладеного з продавцем Красновим В.І., який володів даною квартирою на підставі Свідоцтва про право на спадщину за законом, виданого 16.06.1998 року держаним нотаріусом Дворецькою О.М., зареєстрованого в реєстрі за №3-2145.

Тобто, усі умови договору купівлі-продажу сторонами виконано повністю.

27.10.2014 року С.Я. помер, що підтверджується Свідоцтвом про смерть серії І-ФП № 211025.

Позивачка звернулася до Першої миколаївської державної нотаріальної контори із заявою про видачу свідоцтва про право на спадщину за законом на 1/2 частку квартири №22 по вул. , у м. Миколаєві, після смерті батька С.Я., який помер 27.10.2014 р.

Як вбачається з матеріалів спадкової справи № 93/2015, після смерті С.Я. залишилася спадкоємиця – дочка - позивачка Г.С.

26.05.2015 року державним нотаріусом Першої Миколаївської Державної нотаріальної контори Барановою О.В. винесено постанову про відмову у вчиненні нотаріальної дії, а саме: відмовлено у видачі свідоцтва про право на спадщину після смерті батька С.Я. у зв'язку з невідповідністю правовстановлюючого документу чинному законодавству.

Згідно [ст.55 Конституції України](#) права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Відповідно до [ст.16 ЦК України](#) кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Пунктом 2 [Постанови Пленуму ВСУ «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» № 9 від 06.11.2009 р.](#) регламентовано, що відповідність чи невідповідність правочину вимогам законодавства має оцінюватися судом відповідно до законодавства, яке діяло на момент вчинення правочину.

Вказаний договір купівлі-продажу був вчинений у липні 2001 року, тобто під час дії [ЦК УРСР 1963 року](#), який на той час регулював купівлю-продаж майна.

Відповідно до [ст. 15 ЗУ «Про товарну біржу»](#): біржовою операцією визнається угода, якщо вона являє собою купівлю-продаж, поставку та обмін товарів, допущених до обігу на товарній біржі; якщо її учасниками є члени біржі; якщо вона подана до реєстрації та зареєстрована на біржі не пізніше наступного за здійсненням угоди дня. Угоди, зареєстровані на біржі, не підлягають нотаріальному посвідченню. Угода вважається укладенню з моменту її реєстрації на біржі.

При цьому, чіткої регламентації механізму допуску товарів до обігу на товарній біржі на той час не існувало. Необхідні зміни до [ст. 15 Закону України "Про товарну біржу"](#), що дозволяли відмежувати об'єкти нерухомості від біржових операцій були внесені лише у 2003 році.

У редакції, що діяла на час укладення договору купівлі-продажу спірної квартири, в самому [Законі України "Про товарну біржу"](#) не передбачалися правові наслідки у вигляді недійсності договору, укладеного та зареєстрованого на біржі, у разі порушення вимог, встановлених [ст. 15 цього Закону](#) до біржової операції, як щодо допуску товарів до обігу на біржі, так і щодо прийняття у члени біржі.

Частиною другою [статті 47 ЦК Української РСР](#) передбачено право суду визнати непосвідчений нотаріально договір дійсним, якщо сторони домовились щодо всіх важливих умов договору, що підтверджується письмовими доказами відбулось повне або часткове виконання договору.

Відповідно до [ст.209 ЦК України](#), правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін.

[Статтею 657 ЦК України](#) передбачено, що 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.

В силу [ст. 220 ЦК України](#), у разі недодержання сторонами вимоги закону 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 ухилялася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним.

[Статтею 650 ЦК України](#) визначено, що особливості укладення договорів на біржах встановлюються відповідними актами цивільного законодавства.

В даному випадку право власності виникло на підставі договору купівлі-продажу, який проведено у якості біржової операції між продавцем Г.О., та покупцем С.Я., який діяв від свого імені та від імені своєї неповнолітньої доньки Г.С.

З огляду на викладене, оскільки сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору купівлі-продажу та така домовленість підтверджується письмовими доказами, повністю виконали умови угоди, яку не було нотаріально засвідчено з посиланням на [ст. 15 Закону України "Про товарну біржу"](#), є підстави для визнання договору купівлі-продажу нерухомого майна №1-213 від 26.04.2001 року, укладеного на Універсальній товарній біржі «Миколаївська нерухомість 2000», дійсним.

Враховуючи наведені обставини, суд вважає, що позов підлягає задоволенню.

На підставі викладеного та керуючись ст.ст. [10](#), [11](#), [12](#), [258](#), [259](#), [263-265](#), [280-282 ЦПК України](#), ст.ст. [209](#), [220](#), [650](#), [657 ЦК України](#), ст.ст. [47](#), [227 ЦК УРСР](#) в редакції 1963 року, [ст.15 ЗУ «Про товарну біржу»](#) суд, -

ВИРІШИВ:

Позов Ганни Сергіївни до Ганни Олександрівни про визнання договору купівлі-продажу дійсним, третя особа - Універсальна товарна біржа «Миколаївська нерухомість 2000», Перша миколаївська державна нотаріальна контора - *задовольнити*.

Визнати дійсним договір № 1-213 купівлі-продажу нерухомого майна, а саме: квартири № 22, що розташована в будинку № 49 по вулиці , в місті Миколаєві, укладений 26 квітня 2001 року між Сергієм Яковичем, який діяв від свого імені та від імені своєї неповнолітньої доньки – Ганни Сергіївни, як покупцем, та Ганною Олександрівною, як продавцем, посвідчений Універсальною товарною біржею «Миколаївська нерухомість 2000», та зареєстрований Миколаївським міжміським бюро технічної інвентаризації 18.05.2001 року за реєстровим №16219.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом тридцяти днів з дня виготовлення повного тексту безпосередньо до Миколаївського апеляційного суду.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Учасник справи, якому повне рішення не було вручено у день його проголошення або складення, має право на поновлення пропущеного строку на апеляційне оскарження, якщо апеляційна скарга подана протягом тридцяти днів з дня вручення йому повного рішення суду.

З інформацією щодо тексту судового рішення учасники справи можуть ознайомитися за веб-адресою Єдиного державного реєстру судових рішень: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

Повний текст рішення виготовлений 02 жовтня 2024 року

Суддя

Н.П. Черенкова