

Судья Тагина Е.И.
Докладчик Тельных Г.А.

Дело № 33-2325/2012г.

ЛИПЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 октября 2012 года судебная коллегия по гражданским делам Липецкого областного суда в составе:

председательствующего Тельных Г.А.,
судей Москалевой Е.В. и Поддымова А.В.
при секретаре Самохиной Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе ответчика Меркулова Николая Дмитриевича на заочное решение Октябрьского районного суда г. Липецка от 25 июня 2012 года, которым постановлено:

«Обязать Меркулова Николая Дмитриевича заключить с Пожидаевым Юрием Серафимовичем договор купли-продажи квартиры №12 дома №34 по ул. Катукова г. Липецка.

Взыскать с Меркулова Николая Дмитриевича в пользу Пожидаева Юрия Серафимовича возврат государственной пошлины в сумме 18 200 р рублей, расходы по отправлению телеграммы 321 рубль 15 копеек, а всего 18 521 (восемнадцать тысяч пятьсот двадцать один) рубль 15 копеек.

Ответчик Меркулов Н.Д. вправе подать заявление об отмене решения суда в течение семи дней со дня вручения копии решения».

Заслушав доклад судьи Тельных Г.А., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А :

Пожидаев Ю.С. обратился в суд с иском к ответчику Меркулову Н.Д., ссылаясь на то, что 03.08.2011 г. он заключил с ответчиком. предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу г. Липецк ул. Катукова д.34 кв.12. Согласно договору им было оплачено ответчику 2 000 000 рублей в момент подписания предварительного договора купли-продажи. Заключение основного договора купли-продажи должно было состояться после сбора всех необходимых документов. Ответчик отказался от заключения основного договора. Просит обязать Меркулова Н.Д. заключить с ним договор купли-продажи спорной квартиры, взыскать с Меркулова Н.Д. судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 200 рублей, а также расходы по отправке телеграммы с предложением заключить основной договор в сумме 321 рубль 15 копеек.

В судебном заседании истец Пожидаев Ю.С. исковые требования поддержал в полном объеме.

В судебное заседание ответчик Меркулов Н.Д., его представитель по доверенности Глазунова В.А. не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены своевременно и надлежащим образом, о рассмотрении дела в их отсутствие не просили. Ранее в судебном заседании исковые требования не признали, указывая, что предварительный договор купли-продажи от 03.08.2011г. является недействительным, составлен не по форме, нотариально не удостоверен, в договоре не указан срок окончания действия договора. Меркулову Н.Д. был подложен предварительный договор купли-продажи на квартиру вместе с договором на земельный участок, и он его подписал не читая. У Меркулова Н.Д. отсутствует оригинал предварительного договора купли-продажи от 03.08.2011г., который имеется у Пожидаева Н.Д., а имеется иной договор, в котором нет пункта о Меркуловой А.А., что также говорит о его недействительности. Показал, что расписка в получении от Пожидаева Ю.С. 2 000 000 рублей на продажу квартиру написана под диктовку Пожидаева Ю.С., и поскольку Меркулова Н.Д. насторожило поведение

Пожидаева Ю.С., он решил проверить его и вставил в расписку иную фамилию, у что взял деньги не от Пожидаева Ю.С., а от Панкратова Ю.С., в связи с чем недействительна, денег он никаких не получал, Жарковы подставные лица, ни земельные участки и долю дома в Московской области он не покупал.

Суд постановил решение, резолютивная часть которого приведена выше.

В апелляционной жалобе ответчика Меркулов Н.Д. просит решение суда отменить как незаконное и необоснованное, ссылаясь на несоответствие выводов обстоятельств дела, нарушение норм материального и процессуального права.

Проверив доводы апелляционной жалобы и материалы дела, выслушав ответчика Меркулова Н.Д. и его представителя Глазунову В.А., поддержавших жалобу, Пожидаева Ю.С., полагавшего решение суда правильным, судебная коллегия приходит к следующему.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Меркулов является собственником квартиры 12 в доме 34 по ул.Катукова, г.Липецка, площадью 61 кв.м.

03.08.2011г. между истцом Пожидаевым Ю.С. и ответчиком Меркуловым Н.Д. заключен предварительный договор купли-продажи кв. 12 в д. 34 по ул. Катукова, г. Липецка, предусматривающий обязательство Меркулова Н.Д. продать истцу данную квартиру по цене 2 000 000 руб., и обязательство Пожидаева Ю.С. приобрести квартиру указанную сумму. Также договором (п. 11) предусмотрено, что основной договор купли-продажи будет заключен после сбора полного пакета документов. При этом обязательство по внесению суммы в размере 2 000 000 руб. было исполнено истцом, что подтверждается самим договором, где в п. 9 указано, что указанная сумма оплачена полностью в момент подписания предварительного договора, а также распиской от 03.08.2011г.

В силу ч.4 ст.429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Поскольку предварительный договор купли-продажи квартиры был заключен между сторонами 03.08.2011г. и не содержал данные, позволяющие определить срок, в который стороны обязуются заключить основной договор, суд первой инстанции приходит к верному выводу, что основной договор купли-продажи должен был быть заключен 03.08.2012г.

То обстоятельство, что истец настаивал на заключении основного договора, предлагал ответчику его заключить, Меркуловым Н.Д. не оспаривается и подтверждается телеграммой от 18.01.2012 г. В суд с настоящим иском Пожидаев Ю.С. обратился 27.04.2012 г. Это предложение истца оставлено ответчиком без ответа.

Решением Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г. в удовлетворении исковых требований Пожидаеву Ю.С. к Меркулову Н.Д., Меркуловой И.А. признания права собственности на квартиру 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке и выселении Меркулова Н.Д., Меркуловой И.А. из квартиры 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке и снятия с регистрационного учета по указанному адресу отказано, в удовлетворении исковых требований Меркулову Н.Д. к Пожидаеву Ю.С. о признании предварительного договора купли-продажи квартиры 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке, заключенного 03.08.2011г. недействительным отказано. Решение вступило в законную силу 23.04.2012г.

В соответствии с ч.2 ст.61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Районный суд верно исходил из того, что обстоятельства, установленные решением Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г., имеют преюдициальное значение для настоящего дела, поскольку предметом проверки по решению от 18.01.2012 г. являлось соответствие предварительного договора требованиям

действующего гражданского законодательства, а те доводы, которые Меркулов Н.Д. приводит в возражениях на иск Пожидаева Ю.С. о понуждении к заключению основного договора купли-продажи, приводились им в качестве оснований его же требований о признании предварительного договора купли-продажи недействительным и были оценены судом при вынесении решения от 18.01.2012 г.

Упомянутым решением было установлено, что предварительный договор купли-продажи спорной квартиры соответствует требованиям действующего законодательства, заключен в соответствующей форме, содержит сведения об основных условиях договора купли-продажи (цене и предмете сделки), расчет между сторонами произведен полностью при подписании предварительного договора

Свою подпись в договоре Меркулов Н.Д. не оспаривает.

В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Предварительным договором является такое соглашение сторон, которым они устанавливают взаимное обязательство заключить в будущем основной договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором (п. 1 ст. 429 ГК РФ).

Заключение предварительного договора не может повлечь перехода права собственности, возникновения обязательства по передаче имущества или оказанию услуги, однако порождает у сторон право и обязанность заключить основной договор.

В силу п. 5, 6 ст. 429 ГК Российской Федерации в случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 данного Кодекса. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Как предусмотрено п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

При изложенных обстоятельствах, с учетом положений и ст.309 ГК РФ, суд пришел к верному выводу об обоснованности заявленных Пожидаевым Ю.С. требований. Поскольку Меркулов Н.Д. принял на себя обязательство по заключению договора купли-продажи спорного жилого помещения на оговоренных в предварительном договоре условиях, у него возникла обязанность исполнить его надлежащим образом в соответствии с ч.4 ст.429 ГК РФ, т.е. в срок до 03.08.2012г. заключить с Пожидаевым Ю.С. договор купли-продажи квартиры 12 в доме 34 по ул. Катукова в г. Липецке.

Доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию с решением Октябрьского районного суда г. Липецка от 18.01.2012г., утверждению о недействительности предварительного договора купли-продажи квартиры, в том числе по безденежности, которые были предметом проверки при вынесении решения от 18.01.2012 года.

Ссылка о имеющихся несоответствиях между показаниями свидетеля Жаркова В.В. по протоколу от 24.11.2011 года по ранее рассмотренному делу и его же показаниями по настоящему делу, не соответствует действительности, поскольку в показаниях данного свидетеля отсутствуют противоречия в отношении обстоятельств, имеющих значение для рассмотрения данного дела.

Согласно ч.3 ст.330 ГПК РФ, нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для изменения или отмены решения суда первой инстанции, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

Довод о том, что судом нарушены нормы процессуального права, поскольку при вынесении заочного решения суду первой инстанции было известно, что Меркулов Н.Д. лежал в больнице, но при этом судебное заседание в силу ст.167 ГПК РФ не было отложено либо приостановлено производство по делу на основании ст.216 ГПК РФ, дело было рассмотрено по существу, хотя ответчик не просил суд рассмотреть дело в его отсутствие, кроме того ответчик не был надлежащим образом извещен о проведении беседы 14.05.2012 г. и судебного заседания 29.05.2012 г., нашел подтверждение. Вместе с тем, указанные нарушения процессуальных норм нельзя признать существенными, поскольку суду апелляционной инстанции ответчиком не было представлено каких-либо доказательств, опровергающих выводы суда по существу спора.

Проверив решение суда в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для его отмены.

Вместе с тем, учитывая требования ст.ст.195-198 ГПК РФ и разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003г. № 23 «О судебном решении», согласно которых решение не должно вызывать затруднений при его исполнении, исходя из того, что предварительный договор купли-продажи содержит все условия основного договора купли-продажи, предусмотренные ст.ст. 554,555 ГК РФ, обязательства по оплате исполнены покупателем, судебная коллегия полагает необходимым абзац первый резолютивной части решения изложить в иной редакции: «Признать заключенным договор купли-продажи квартиры №12 в доме №34 по ул.Кагукова г.Липецка, общей площадью 61 кв.м. за цену 2000 000 руб. (два миллиона рублей) между продавцом Меркуловым Н.Д. и покупателем Пожидаевым Ю.С.», а также дополнить резолютивную часть решения абзацем следующего содержания: «Решение является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст. 328,329 ГПК РФ, судебная коллегия.

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Октябрьского районного суда г. Липецка от 25 июня 2012 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу ответчика Меркулова Н.Д. - без удовлетворения.

Абзац первый резолютивной части решения изложить в иной редакции: «Признать заключенным договор купли-продажи квартиры №12 в доме №34 по ул.Катукова г.Липецка, общей площадью 61 кв.м. за цену 2000 000 (два миллиона рублей) между продавцом Меркуловым Николаем Дмитриевичем и покупателем Пожидаевым Юрием Серафимовичем».

Дополнить резолютивную часть решения абзацем следующего содержания: «Решение является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

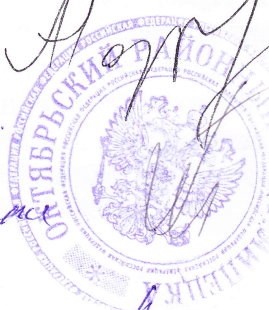
Председательствующий :

Судьи :

копия верна.

И.о. Зам. председателя

Секретарь



С.И. Бургеева

Прошнуровано, пронумеровано
Скреплено печатью на 2-х
листах. Копия с подлинным
верна. Подлинник определен
находится в гражданском
деле № 2-1389/В

Судья
Секретарь