|  |
| --- |
| исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
| от «\_\_\_»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 20\_\_\_\_г. |

|  |
| --- |
|  |

****

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07

Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

**ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « 3 » сентября 2019 г. | | | | | | | Дело № 483/19-07 | | |
|  |  | | | |  |  | |  | |
| г. Тирасполь | |  |  |  | | | | |  |
|  |  | | | |  |  | |  | |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи   
Кириленко А. В., рассмотрев в отрытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Бака Владимира Николаевича, г. Рыбница, ул. Комсомольская, 16 к ООО «Фумушор», г. Рыбница, ул. Кирова, 153, о признании права собственности на объект недвижимости,

**при участии в судебном заседании:**

**истца:** Бака В. Н.

**представителя ответчик –** Браила Л. В. – доверенность от 25.02.2019г.

**У С Т А Н О В И Л:**

25 июля 2019 года Бака Владимир Николаевич обратился в Арбитражный суд ПМР с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Фумушор», о признании права собственности на объект недвижимости.

Определением Арбитражного суда ПМР от 29 июля 2019 года исковое заявление принято к производству суда, возбуждено производство по делу № 483/19-07.

Дело рассмотрено по существу заявленных требований в судебном заседании, состоявшемся 3 сентября 2019 года, в котором оглашена резолютивная часть решения.

**Представитель истца** в судебном заседании поддержал требование по основаниям, изложенным в исковом заявлении, мотивировав следующим.

20 мая 2010 года истец и ответчик заключили договор №2 купли-продажи объекта недвижимости (далее – договор).

Согласно пункту 1.1. договора Продавец  (ООО «Фумушор») обязался передать, а покупатель (Бака В. Н.) принять и оплатить части неоконченного строительством помещения пристройки к зданию, расположенному по адресу: г.Рыбница, ул.Кирова, 153, площадью – 40 кв.м (далее – пристройка), принадлежащей ООО «Фумушор» на праве собственности согласно свидетельства о государственной регистрации права собственности серии АН №0077992 от 27.09.2005 года.

Пристройка ответчиком была передана истцу до заключения договора, в мае 2010 года.

Цена пристройки, в силу пункта 3.1. Договора составляла 40000 у.д.е. За у.д.е. была принята единица, эквивалентная одному доллару США по курсу ПРБ на день оплаты.

В соответствии с пунктом 3.2.1. договора в счет основной суммы по договору купли-продажи, покупатель обязался оплатить продавцу за пристройку задаток, в сумме 20000 у.д.е.

Согласно пункта 3.3. договора, оплату задатка покупатель производит как продавцу, так и на погашение кредита, по его обязательствам.

Истец выполнил свои обязательства по договору перед ответчиком полностью. Согласно квитанциям: б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г. – Бака В.Н. произведена оплата кредита и процентов по договору № 435/110 от 20.08.2009 г. за клиента Бадалян Анаит Рафиковна на общую сумму 20 651,00 долларов США, что свидетельствуют о надлежащем исполнении истцом взятых на себя обязательств по договору купли-продажи от 20 мая 2010 года.

В определённое истцом время, ответчик не явился к регистратору и не подал заявление необходимое для оформления отчуждения пристройки в пользу истца. В последствии, регистратор отказал истцу в регистрации за ним права собственности на пристройку.

В силу пункта 3 статьи 567 ГК ПМР в случае, когда одна из сторон сделки уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации права собственности.

По изложенным основаниям истец просит суд признать за Бака Владимиров Николаевичем право собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества.

**Представитель ответчика** с исковым требованием не согласна, заявив о пропуске истцом срока исковой давности, пояснила следующее.

20 мая 2010 года, между ООО « ФУМУШОР» и Тетерчевой А.С. был заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости Факт заключения предварительного договора купли-продажи части помещения пристройки к кафе-бару «ФУМУШОР» между ООО «ФУМУШОР» и Тетерчевой А.С. установлен ранее принятыми решениями Арбитражного суда ПМР вступившими в законную силу. Данные обстоятельства подтверждены пояснениями самого Бака В.Н., который представлял интересы Тетерчевой А.С. в Арбитражном суде ПМР.

Истец необоснованно просит суд признать за ним право собственности на объект недвижимости ООО» ФУМУШОР» в виду того что, исходя из смысла ст. 235 п.2. ГК ПМР право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Однако между ООО» ФУМУШОР» и Бака В.Н. сделок по отчуждению объекта, принадлежащего ООО «ФУМУШ0Р» не совершалось, договора купли-продажи, мены или иные сделки об отчуждении не заключались.

**Арбитражный суд,** заслушав лиц, участвующих в деле, изучив и оценив представленные доказательства, полагает исковое заявление не подлежащим удовлетворению. Данный вывод основан на следующих нормах процессуального и материального права, а также установленных обстоятельствах дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 АПК ПМР, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истец основывает свои требования на факте возникновения у него права собственности на объект недвижимости в связи с заключением с ответчиком 20 мая 2010 года договора №2 купли-продажи объекта недвижимости, в силу которого ответчик обязался передать ему часть неоконченного строительством помещения пристройки к зданию, расположенному по адресу: г.Рыбница, ул.Кирова, 153, площадью – 40 кв.м (далее – пристройка) и исполнением своих обязательств по данному договору, что, в частности подтверждается, по его мнению, копиями квитанций б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г., согласно которым Бака В.Н. произведена оплата кредита и процентов по договору № 435/110 от 20.08.2009 г. за клиента Бадалян Анаит Рафиковна на общую сумму 20 651,00 долларов США.

Однако, представленный истцом Договор №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года не прошит, не пронумерован, подписи сторон и печать ответчика имеется только на второй странице договора, с которым первая страница никоим образом не скреплена и иным образом не связана. Текст второй страницы договора полностью идентичен тексту второй страницы предварительного договора купли-продажи от 20 мая 2010 года, заключенного между ООО «Фумушор» и Бака Владимиром Николаевичем, который являлся предметом рассмотрения в Арбитражном суде ПМР по делам №263/13(10)04 и №773/18-06 и имеется в материалах этих дел (л.д.7-8 в деле №263/13(10)04), (л.д.10-11 в деле №773/18-06).

Текст первой страницы договора никогда ранее, по рассматриваемым спорам, Бака В. Н. не представлялся и у ответчика отсутствует. Истец утверждает, что никогда не подписывал договора имеющего вышеуказанную первую страницу.

Никаких иных доказательств о наличии и заключении сторонами договора №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года с представленной истцом первой страницей, истцом не представлено.

В силу пункта 1 статьи 449 ГК ПМР, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно норм статьи 566 ГК ПМР, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 451 ГК ПМР), если иное не предусмотрено законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При таких обстоятельствах, учитывая, что договор №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года представляет собой не единый документ а два самостоятельных документа, расположенных на двух не скрепленных между собой листах машинописного текста, отсутствие каких либо подписей и печатей сторон на первой странице договора №2, а так же все ранее изложенное, суд приходит к выводу об отсутствии доказательств, позволяющих достоверно установить, что первая страница договора согласовывалась, подписывалась ответчиком или исходила от него.

Следовательно, истцом, в порядке пункта 1 статьи 45 АПК ПМР не доказаны факты достижения сторонами договора соглашения по условиям, содержащимся на первой странице договора, а так же составления и подписания сторонами первой страницы договор №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года.

Поскольку первая страница данного договора содержит существенные условия договора по поводу предмета договора, его цены и порядка расчетов, то суд считает не доказанным сам факт заключения истцом и ответчиком договор №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года.

Решением Арбитражного суда ПМР от 20 октября 2014 года по делу №263/13(10)04 было установлено, что между Тетерчевой Анной Сергеевной, в лице действующего на основании доверенности от 31.12.2009г №7/1-3336 Бака Владимира Николаевича и ООО «Фумушор» 20 мая 2010 года заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости. Договор содержит условие о задатке в размере 21401 долл. США, подлежащий выплате путем погашения кредита Бадалян А.Р. в ЗАО АКБ «Ипотечный» по кредитному договору №435/110 от 20.08.2009г.

«Условие предварительного договора о выплате задатка путем погашения кредита исполнены, что подтверждается копиями квитанций №51 от 22.06.10г на сумму 950 долл.США, б/н от 19.07.10г на сумму 973 долл.США, №10 от 19.07.10г на сумму 973 долл.США, №49 от 05.08.10г на сумму 17994 долл.США, №50 от 05.08.10г на сумму 7,10 рублей ПМР, а также соответствием заемщика и реквизитов кредитного договора, по которому уплачены денежные средства представителем истицы, заемщику и реквизитам кредитного договора, указанным в предварительном договоре купли-продажи (п.3.2.1 договора).

Таким образом, суд находит доказанным истицей факта заключения предварительного договора и факта уплаты задатка в размере 20890 долл. США».

Решением Арбитражного суда ПМР от 20 декабря 2018 года по делу №773/18-06, так же установлено, что «…между Тетерчевой А. С. и ООО «Фумушор» 20 мая 2010 года заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости… Представленные истцом Расписка от 31 мая 2010 года получении ответчиком от истца задатка в сумме 750 долларов США и квитанции: б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г. – Бака В.Н. произведена оплата кредита и процентов по договору № 435/110 от 20.08.2009 г. за клиента Бадалян Анаит Рафиковна на общую сумму 20 890,00 долларов США - свидетельствуют о надлежащем исполнении истцом взятых на себя обязательств по предварительному договору от 20 мая 2010 года по внесению задатка, обеспечивающего исполнение договора».

Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 12 февраля 2019 года по делу №11/19-08 определено, что: «…20 мая 2010 года между Тетерчевой А.С. (покупатель) и ООО «Фумушор» (продавец) заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости… по условиям предварительного договора истец обязалась в обеспечение исполнения обязательств по договору оплатить ответчику задаток в сумме 21 401 долл. США (п.3.2), а в счет суммы задатка обязалась при заключении договора уплатить продавцу 750 долл. США и до 05 августа 2010 года уплатить в банк «Ипотечный» в счет погашения кредита Баладя А.Р. по договору №435/110 от 20 августа 2009 года – 20 631 долл. США.

Факт уплаты ответчику задатка в сумме 750 долларов США, а также факт погашения кредита Бадалян А.Р. в сумме 20 890 долл. США, признан сторонами, подтверждается материалами дела: Распиской от 31 мая 2010 года; квитанциями: б/н от 19 июля 2010 г., №10 от 19 июля 2010 г., №49 от 5 августа 2010 г., №1 от 22 июня 2010 г., и вступившим в законную силу судебными актами арбитражного суда по делам №263/13-(10)04 от 20 октября 2014 года, №1113/14-04 от 20 февраля 2015 года и №49/15-01к от 10 апреля 2015 года...».

Таким образом, представленные истцом доказательства (квитанции б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г.), об исполнении им условий договора №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года, посредством оплаты ответчику задатка в сумме 20000 у.д.е., путем оплата кредита и процентов по договору № 435/110 от 20.08.2009 г. за клиента Бадалян Анаит Рафиковна, уже были представлены в качеств доказательств исполнения Тетерчевой А.С. обязательств перед ООО «Фумушор» в рамках предварительного договора купли-продажи объектов недвижимости от 20 мая 2010 года, заключенного между Тетерчевой А. С. и ООО «Фумушор» и признаны таковыми вышеуказанными решениями и Постановлениями судебных инстанций.

Истец не мог не знать об этом обстоятельстве, поскольку договор купли-продажи объектов недвижимости от 20 мая 2010 года заключался им непосредственно, он же являлся непосредственным плательщиком по данным квитанциям. Так же Бака В. Н. являлся представителем Тетерчевой А. С. по делам №263/13(10)04 и 773/18-06 и непосредственно, как представитель, представлял суду доказательства исполнения Тетерчевой А. С. взятых на себя обязательств по предварительному договору от 20 мая 2010 года по внесению задатка. Указанные квитанции приобщены к делу №263/13(10)04 как доказательства вышеназванного обстоятельства (л.д.201) и делу №773/18-06 (л.д.38).

Следовательно, квитанции б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г. не могут являться доказательствами исполнения истцом условий договора №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года, поскольку они признаны в установленном порядке доказательствами надлежащего исполнении Тетерчевой А. С. взятых на себя обязательств по предварительному договору от 20 мая 2010 года по внесению задатка, обеспечивающего исполнение договора.

При таких обстоятельствах истцом не доказан факт исполнения им условий договора №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года по оплате предмета данного договора.

Согласно пункта 1 статьи 565 ГК ПМР, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 141 (недвижимые и движимые вещи) ГК ПМР.

Пунктом 1 статьи 572 ГК ПМР, определено, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Пунктом 4.1. Договора определено, что продавец передает покупателю пристройку… по акту приема-передачи, в котором указывается состав и состояние пристройки, а так же все необходимые документы на неё, ключи от дверей.

Истец не представил каких либо актов приема-передачи якобы купленной им пристройки, что так же свидетельствует о не заключении и не исполнении сторонами условий договора, представленного истцом.

Поскольку истцом не доказан как факт заключения с ответчиком договора №2 купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года, так и факт исполнения своих обязанностей по оплате предмета данного договора, а так же факт передачи ему спорного имущества в порядке, определенном договором и пунктом 1 статьи 572 ГК ПМР, то у истца не могло возникнуть права собственности на предмет данного договора - часть неоконченного строительством помещения пристройки к зданию, расположенному по адресу: г.Рыбница, ул.Кирова, 153, площадью – 40 кв.м., так как в силу пункта 2 статьи 235 ГК ПМР, право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Следовательно, в удовлетворении исковых требований истца должно быть отказано.

Ввиду того, что истец не стал собственником части неоконченного строительством помещения пристройки к зданию, расположенному по адресу: г.Рыбница, ул.Кирова, 153, площадью – 40 кв.м., его право на указанное имущество не могло быть нарушено, а, следовательно, не мог начать течь срок исковой давности, в порядке пункта 1 статьи 216 ГК ПМР, поскольку закон связывает начало течения срока исковой давности с моментом когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

При отсутствии нарушенного права отсутствует и начало течения срока исковой давности на его защиту.

В связи с чем, суд отказывает ответчику в удовлетворении ходатайства о применении к правоотношениям сторон срока исковой давности.

Ввиду того, что истцом, при подаче искового заявления, произведена оплата государственной пошлины, за рассмотрения дела в суде первой инстанции, а в удовлетворении иска отказано, то по правилам статьи 84 АПК ПМР, судебные расходы относятся на истца и возврат государственной пошлины не производится.

На основании вышеизложенного Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьями 80: 84; 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении искового заявления индивидуального предпринимателя Бака Владимира Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Фумушор», о признании права собственности на объект недвижимости - отказать.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 20 дней со дня принятия.

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики А. В. Кириленко**