

В Ростовский областной суд

через Октябрьский районный суд г.Ростова-на-Дону,
344038, г.Ростов-на-Дону, ул. Ленина 81А

Истец: Коровянская Валентина Михайловна, 03.04.1937г.р.,
344038, г.Ростов-на-Дону, ул. Нансена 123А, кв. 81,

Представитель Истца: Топоров Дмитрий Андреевич,
344011, г.Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева 150,
оф.202

Ответчик: Саранча Тамара Дмитриевна, 02.02.1987г.р.,
Краснодарский край, пос. Заветный, ул. Южная, д. 52

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА

на решение Октябрьского районного суда г.Ростова-на-Дону от 30.05.2012г.

Коровянской В.М. было предъявлено в Октябрьский районный суд г.Ростова-на-Дону исковое заявление к Саранча Т.Д. о признании договора недействительным.

30 мая 2012г. решением суда в удовлетворении исковых требований Коровянской В.М. было отказано в полном объеме.

Считаем вынесенное решение незаконным и необоснованным по следующим основаниям.

1. Судом при вынесении решения, были неправильно определены обстоятельства имеющие значение для дела. Так, судом в обжалуемом решении совершенно не исследовался вопрос о действительности такого существенного условия любого договора купли-продажи недвижимого имущества(в силу ст. 555 ГК РФ) как цена договора.

Так, представителем Истца была представлена в материалы дела справка специалиста №243/12-с от 13.04.2012г. ООО «Южный региональный центр экспертиз и оценки «АС-Консалтинг», согласно которой стоимость спорной квартиры составляет 1 400 000 рублей. Согласно п.3 оспариваемого договора, квартира была продана за 500 000 руб., **т.е. почти в три раза дешевле своей рыночной стоимости.** Судом не исследовалась указанная справка специалиста и соответственно не была дана какая-либо оценка существенному условию договора купли-продажи.

Недействительность существенного условия договора влечет недействительность всего договора в целом.

2. Судом при вынесении решения, были неправильно применены нормы материального права, а именно не был применен закон, подлежащий применению.

Согласно ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, **должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие**

договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

И вызванные в судебное заседание свидетели, и сама истица неоднократно давали пояснения, что Коровянская В.М. не имела намерения продавать квартиру, а хотела заключить договор пожизненного содержания с иждивением. Суд не дал надлежащей оценки таким пояснениям и не отразил их в своем решении. Только на стр.4 оспариваемого решения, во втором абзаце сверху, суд указал, что «...истца думала, что подписывает договор пожизненного содержания с иждивением...».

3. О действительной воле сторон оспариваемой сделки также косвенно говорит тот факт, что несмотря на то, что сделка купли-продажи произошла год назад, ответчица (собственник квартиры на настоящий момент) не проживает в указанной квартире, ключей от указанной квартиры не имеет (и никогда не имела), свои вещи в квартиру не перевозила, каким-либо иным образом квартирой не распоряжается и фактически никогда не владела и не пользовалась. Т.е. в действительности п.5 оспариваемого договора также является недействительным, т.к. не соответствует реальным взаимоотношениям сторон – квартира фактически Продавцом Покупателю не передавалась, доказательств реальной передачи квартиры в материалы дело не представлено. Согласно же ст. 556 ГК РФ, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.


На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. ст. 431, 555, 556 ГК РФ, а также ст.ст. 320, 328, 330 ГПК РФ

ПРОШУ:

Отменить решение Октябрьского районного суда г.Ростова-на-Дону полностью и принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Приложение.

1. Квитанция об оплате гос.пошлины.
2. Копия апелляционной жалобы для ответчика.

Представитель Истца по доверенности  /Топоров Д.А./

«29» июня 2012г.

Доверенность имеется в материалах дела.