

Києво – Святошинський районний суд Київської області
03170, м. Київ, вул. Мельниченка, 1.

Позивач 1:

Фізична особа - громадянка України,
Громадянка України

Поштова адреса (адреса для отримання кореспонденції від Суду):

03186, м. Київ, вул. Авіаконструктора Антонова, буд.4. Приватне підприємство «Юридична фірма «ФОКС» / для Громадянки України.

Представник позивача 1:

Громадянин України
Марініч Володимир Костянтинович

Поштова адреса (адреса для отримання кореспонденції від Суду):

03186, м. Київ, вул. Авіаконструктора Антонова, буд.4. Приватне підприємство «Юридична фірма «ФОКС» / для Марініча В. К.

Позивач 2:

Громадянин Ірану,
Громадянин Ірану

Представник позивача 2:

Фізична особа - громадянка України
Миклуш Марина Ігорівна

Адреса для пошти (отримання кореспонденції від Суду):

03186, м. Київ, вул. Авіаконструктора Антонова 4.
Приватне підприємство “Юридична фірма „ФОКС” / для Миклуш М.І.

Відповідач :

Публічне акціонерне товариство «Райффайзен Банк Аваль»
01011, м. Київ, вул. Лескова, 9.
МФО 322904. Код ЄДРПОУ 234494105.
Засоби зв'язку: невідомі.

Третя особа без самостійних вимог:

Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Шевчук Зоя Миколаївна
Адреса: 01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, 9 –б, оф. 11.
Засоби зв'язку: невідомі.

Вид спору:

Немайновий (без оспорення наслідків недійсності правочину).

ПОЗОВНА ЗАЯВА

про визнання недійсним договору іпотеки

Громадянка України, Громадянин Ірану та Публічне акціонерне товариство «Райффайзен Банк Аваль» підписали договір іпотеки від 25.06.2007 року до кредитного договору від 25.06.2007 року за № 014/0983/81/57139.

29 липня 2013 року колегією суддів Апеляційного суду Київської області ухвалено рішення у справі №22ц-780/3402/13 за позовом **Громадянина Ірану** до Публічного акціонерного товариства «Райффайзен Банк Аваль», яким визнано недійсним договір іпотеки від 25.06.2007 року підписаний **Громадянкою України, Громадянином Ірану** та Публічним акціонерним товариством «Райффайзен Банк Аваль», в частині прав і обов'язків **Громадянина Ірану**.

У зв'язку вищевикладеним, **Громадянка України** звертається до суду з вимогою визнати недійсним договір іпотеки від 25.06.2007 року до кредитного договору від 25.06.2007 року за №014/0983/81/57139 повністю.

З метою забезпечення читабельності документу і зручності при викладенні обставин справи та наданні нормативного обґрунтування, застосовано наступні терміни:

Позивач 1 – Громадянка України;

Позивач 2 – Громадянин Ірану;

Відповідач – Відкрите акціонерне товариство «Райффайзен Банк Аваль» (після зміни організаційно – правової форми – Публічне акціонерне товариство; код ЄДРПОУ: 234494105);

Приватний нотаріус – Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Шевчук З.М.;

Кредитний договір - Кредитний договір від 25.06.2007 р., підписаний Громадянкою України та ВАТ «Райффайзен Банк Аваль»;

Договір іпотеки – договір іпотеки від 25.06.2007 р. до Кредитного договору від 25.06.2007 р.;

Житловий будинок – житловий будинок незавершений будівництвом № 49а;

Конституція - Конституція України, затверджена Законом України від 28.06.1996 р. за №254к/96-ВР із змінами та доповненнями;

ЦКУ - Цивільний кодекс України, затверджений законом України від 16.01.2003 р. за №435- IV;

ЦПК - Цивільний процесуальний кодекс України, затверджений Законом України від 18.03.2004 р. за №1618-IV;

ЗУ про іпотеку – Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. за № 898 – IV;

Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій – Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 03.03.2004 р. за №20/5.

Обставини справи

02 серпня 2006 року **Громадянка України (Позивач 1)** та **Громадянин Ірану (Позивач 2)** за Договором купівлі-продажу незавершеного будівництвом житлового будинку, посвідченого приватним нотаріусом Києво-Святошинського нотаріального округу Яценко П.В. та зареєстрованого в реєстрі за № (копія якого додається), придбали **Житловий будинок** у рівних частках кожному.

3 травня 2007 року **Громадянка України** та **Громадянин Ірану** почали проживати разом у цивільному шлюбі.

25.06.2007 року **Громадянка України** і **Громадянин Ірану** було підписано **Договір іпотеки**, за яким передано в іпотеку **Відповідачу Житловий будинок**, що належить на праві спільної власності **Громадянці України**, та **Громадянину Ірану**.

При цьому, **Громадянин Ірану** є громадянином Ісламської республіки та, відповідно, досконало володіє і спілкується лише перською мовою (фарсі), і взагалі не володіє українською мовою, а його знання англійської мови обмежується побутовим рівнем.

У зв'язку з цим, **Громадянин Ірану** не зрозумів суті правочину із пояснень, наданих **Громадянкою України**.

В свою чергу, **Приватним нотаріусом** при нотаріальному оформленні **Договору іпотеки** було встановлено, що **Громадянин Ірану** є громадянином Ірану, шляхом ідентифікації **Громадянина Ірану** згідно паспортних даних, але, в порушення, положень пункту 9 **Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій**, при посвідченні **Договору іпотеки**, не забезпечено присутність перекладача із знанням фарсі (перської мови).

Враховуючи те, що **Громадянин Ірану** не розумів того, що він підписує (в зв'язку незнанням української та англійської мови), він не мав наміру підписувати **Договір іпотеки**, тобто, при підписанні **Договору іпотеки**, **Громадянин Ірану** не розумів дійсної природи правочину.

Дані обставини встановлені в Рішенні Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року у справі №22ц-780/3402/13 (копія якого додається), яким визнано недійсним **Договір іпотеки** в частині прав і обов'язків **Громадянина Ірану**.

В свою чергу, в зв'язку з тим, що, предмет **Договору іпотеки** – **Житловий будинок** – знаходиться у спільній власності **Громадянки України** та **Громадянина Ірану**, згідно з чинним законодавством України, при укладенні **Договору іпотеки**, **Громадянкою України** було необхідне додержання однієї із умов: або виділення в натурі частки майна **Громадянкою України**, яке передається в іпотеку, або нотаріально засвідчена згода її співвласника – **Громадянина Ірану**.

Враховуючи те, що **Громадянка України** не виділяла власну частку майна в натурі, а **Громадянин Ірану** не надавав нотаріальної згоди на передання в іпотеку **Житлового будинку**, і його обов'язки за договором іпотеки визнано недійсним (згідно Рішення Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року у справі №22ц-780/3402/13), вищезазначені вимоги законодавства України не були дотримані.

Таким чином, **Громадянка України** не мала права підписувати **Договір іпотеки** стосовно **Житлового будинку**, який знаходиться в співвласності з **Громадянином Ірану**.

Враховуючи зазначене та вимоги законодавства України, **Громадянка України** та **Громадянин Ірану** звертаються до суду з вимогами про визнання **недійсним Договору іпотеки**.

Нормативне обґрунтування вимог

Відповідно до положень статті 578 **ЦКУ**, майно, що є у спільній власності, може бути передане у заставу лише за згодою усіх співвласників.

При цьому, згідно вимог частини 3 статті 5 та статті 6 **ЗУ про іпотеку**, в іпотеку можливо передати майно, яке виділено в натурі, або без виділення в натурі, при наявності нотаріальної згоди одного співвласника на передання частки іншого співвласника в іпотеку.

Однак, частини **Житлового будинку Громадянки України** та **Громадянина Ірану**, на момент підписання **Договору іпотеки**, не були виділені в натурі.

При цьому, **Громадянин Ірану** не надавав нотаріальної згоди на передання частки **Громадянки України** в іпотеку, а всі його обов'язки за **Договором іпотеки** визнано недійсними (згідно Рішення Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року у справі №22ц-780/3402/13).

В свою чергу, згідно вимог пункту 4 статті 369 **ЦКУ**, правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

Викладену позицію підтримує Верховний суд України в Постанові від 23 травня 2012 року у справі №6-37цс12, зазначаючи, що якщо майно, яке є спільною частковою власністю, передано в іпотеку без згоди інших співвласників, то наявність таких обставин свідчить про невідповідність договору іпотеки актам цивільного законодавства, що є підставою для визнання такого правочину недійсним відповідно до положень частини 1 статті 203, частини 1 статті 205 **ЦКУ**.

Враховуючи вищевикладене та вимоги статті 203, частини 1 статті 205, вимог пункту 4 статті 369 **ЦКУ** та відповідно до положень статті 578 **ЦКУ**, а також згідно вимог частини 3 статті 5 та статті 6 **ЗУ про іпотеку**, вважаємо, що наявні підстави для визнання **Договору іпотеки** недійсним.

Враховуючи вищевикладене, на підставі положень статей 8, 55 та 129 **Конституції**, вимог статей 15 та 16 **ЦКУ** і статей 1, 3, 11, 15, 107 і 114 **ЦПК**, та

з урахуванням положень статті 92, 203, 237, 369 та 578 **ЦКУ**, вимог частини 3 статті 5 та статті 6 **ЗУ про іпотеку** та пункту 9 **Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій**,

ПРОШУ:

1. Визнати недійсним договір іпотеки від 25.06.2007 року, підписаний Громадянкою України (податковий номер: 21627007803), Громадянином Ірану і Публічним акціонерним товариством «Райффайзен Банк Аваль» (код ЄДРПОУ: 234494105), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевчук З.М. та зареєстрований в реєстрі за №1212д.

Додатки:

1. Оригінал квитанції про сплату судового збору.
2. Копія довіреності на представника Громадянина Ірану.
3. Копія Договору іпотеки від 25 червня 2007 року, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Шевчук З.М. та зареєстрованого в реєстрі за №1212д.
4. Копія Договору купівлі-продажу незавершеного будівництвом житлового будинку від 02 серпня 2006 року, посвідченого приватним нотаріусом Києво-Святошинського нотаріального округу Ященко П.В. та зареєстрованого в реєстрі за №11648.
5. Копія рішення Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року у справі №22ц-780/3402/13.
6. Копія позовної заяви та додатків до неї для **Відповідача** та **Третьої особи**.

Позивач 1

Громадянка України

Представник Позивача 2 на підставі довіреності

М. І. Миклуш

19 вересня 2013 року