

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

Позивач: Громадянин Ірану,
Громадянин Ірану

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

**Третя особа без
самостійних вимог 1:** Фізична особа - громадянка України,
Громадянка України

**Третя особа без
самостійних вимог 2:** **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*

В листопаді 2012 р. Громадянину Ірану стало відомо, що його цивільна дружина, Громадянка України, в порушення вимог законодавства України, передала в іпотеку банку, а останній, в свою чергу, прийняв в іпотеку, без відома Громадянина Ірану, нерухоме майно, що належить Громадянці України та Громадянину Ірану на підставі права спільної часткової власності.

В зв'язку із зазначеним, Громадянин Ірану звертається до суду з метою захисту та відновлення своїх прав та законних інтересів.

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

Позивач – Громадянин Ірану;
Громадянка України – третя особа без самостійних вимог 1;
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. за № 014/0983/81/57139, укладений між Губською С. П. та ВАТ «Райффайзен Банк Аваль»;

Договір іпотеки – договір іпотеки від 25.06.2007 р. до Кредитного договору від 25.06.2007 р. за № 014/0983/81/57139;

Житловий будинок – житловий будинок незавершений будівництвом;

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.

Позивач являється громадянином Ірану (копія паспорту додається), та відповідно, досконало володіє та спілкується лише фарсі (перською мовою), і взагалі не володіє українською мовою.

При цьому, знання **Позивача** англійської мови обмежується побутовим рівнем.

3 травня 2007 р. **Позивач** та **Громадянка України** почали проживати разом.

В червні 2007 р. **Громадянка України** попросила **Позивача** відвідати з нею відділення банку та підписати документи, які необхідні для отримання нею особисто кредиту.

При цьому, **Громадянка України** жодним чином не обумовлювала факт того, що **Позивач** повинен буде поручатись за виконання зобов'язань стосовно повернення отриманого нею кредиту та передавати належне йому майно в забезпечення виконання такого зобов'язання тощо.

Однак, в кінці листопада 2012 р. друг **Позивача**, який володіє російською та трохи українською мовами, випадково ознайомився з кредитними документами, які належать **Громадянці України** та дізнався, що за невиконання зобов'язань за **Кредитним договором** існує можливість звернення стягнення на належний **Позивачу** та **Громадянці України Житловий будинок**, оскільки **Позивач** начебто підписав **Договір іпотеки**, за яким виступив майновим поручителем **Громадянки України** за **Кредитним договором**.

В зв'язку з тим, що **Позивач** не надавав вільної згоди на вчинення такого роду правочинів та взагалі не знав, що підписує саме **Договір іпотеки**, **Позивач** звернувся до **Громадянки України**, з метою отримання пояснень, та дізнався наступне.

25.06.2007 р. між **Відповідачем** та **Громадянкою України** було укладено **Кредитний договір**, згідно якого **Громадянка України** отримала кредит у розмірі 200 000 доларів США.

З метою забезпечення виконання зобов'язань за **Кредитним договором**, між **Відповідачем** та **Громадянкою України** було укладено **Договір іпотеки**, згідно якого ½ частину **Позивача** і ½ частину **Громадянки України** від **Житлового будинку** (які не було виділено в натурі) передано в іпотеку **Відповідачу**.

Окрім цього, **Громадянка України** пояснила **Позивачу**, що останньому було надано лише загальну інформацію стосовно документів, які необхідні для укладення **Кредитного договору**, тому останній, очевидно, помилявся щодо правової природи підписаних документів.

Зокрема, під час підписання **Договору іпотеки**, **Позивачу** було повідомлено, що він підписує дозвіл на укладення між **Відповідачем** та **Громадянкою України Кредитного договору**, посилаючись на те, що **Громадянка України** та **Позивач** проживали в цивільному шлюбі.

При цьому, погане знання англійської мови призвело до того, що переклад **Договору іпотеки Позивач** зрозумів, як вид дозволу.

Враховуючи те, що **Позивач** володіє англійською мовою лише на побутовому рівні (знання стандартних фраз) і те, що **Договір іпотеки** було підписано за відсутності перекладача із знанням фарсі (перської мови), **Позивачу** не було роз'яснено та перекладено **Договір іпотеки** на його рідну мову (фарсі), що унеможливило ознайомлення **Позивача** із **Договором іпотеки**.

Таким чином, вважаємо, що даний договір підписано **Позивачем** під впливом помилки (**Позивач** був переконаний, що підписує не **Договір іпотеки**, а згоду на укладення **Громадянкою України Кредитного договору з Відповідачем**).

Тобто, **Позивач** помилився стосовно природи документу, який він підписував, і який виявився **Договором іпотеки**, а також стосовно прав та обов'язків **Позивача, Відповідача** та **Громадянки України** за вказаним документом, тобто **Позивач** помилився щодо обставин, які мають істотне значення.

Враховуючи зазначене та вимоги законодавства України, **Позивач** звертається до суду з вимогами визнати **Договір іпотеки** недійсним.

Нормативне обґрунтування недійсності Договору іпотеки.

По – перше. Приватним нотаріусом при нотаріальному оформленні **Договору іпотеки** було встановлено, що **Позивач** є громадянином Ірану, шляхом ідентифікації **Позивача** згідно паспортних даних.

В зв'язку із зазначеним, **Приватний нотаріус**, відповідно до положень пункту 9 **Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій**, при посвідченні **Договору іпотеки**, зобов'язаний був забезпечити присутність перекладача із знанням фарсі (перської мови).

Однак, при підписанні **Позивачем** вищевказаного документу (який згодом виявився **Договором іпотеки**), був присутній перекладач лише із знанням англійської мови, якою не володіє **Позивач**.

Перекладач лише в загальному описав **Позивачу** те, що потрібна його згода на укладення **Кредитного договору** (!!!!), як особи, яка перебуває у цивільному шлюбі із **Громадянкою України**.

При цьому, **Позивачу** не було надано жодної інформації стосовно того, що підписання ним документів, наданих **Приватним нотаріусом** та **Відповідачем**, стосуватиметься **Житлового будинку** та його застави.

Зазначене свідчить про те, що **Позивач** не мав наміру підписувати **Договір іпотеки** та вважав при його підписанні, що надає згоду та підписує документи, стосовно його згоди на отримання кредиту, які необхідні для укладення **Громадянкою України Кредитного договору з Відповідачем**, і які не стосуються майна **Позивача**.

При цьому, прошу суд звернути увагу на те, що згідно пункту 8.12 **Договору іпотеки** (друг **Позивача**, який володіє російською та трохи українською мовами, ознайомився з текстом **Договору іпотеки**, який йому, на його вимогу надала **Громадянка України**, та перевів цей договір **Позивачу** на перську мову), **Договір іпотеки** складено у трьох примірниках, один із яких залишився у **Приватного нотаріуса**, а два інших (відповідно, по одному) – передано **Відповідачу** та **Громадянці України**, а **Позивачу** не було взагалі надано жодного примірника **Договору іпотеки**.

Окрім цього, вважаємо за необхідне зазначити те, що **Позивач**, при підписанні документів у **Відповідача**, наполягав на присутності перекладача із знанням фарсі (перської мови).

Однак, на день укладення **Договору іпотеки** ні **Відповідач**, ні **Приватний нотаріус**, ні **Позивач** не змогли забезпечити присутність зазначеного перекладача, і **Відповідач** та **Громадянка України**, посилаючись на термінову необхідність підписання документів та їх не значимість, наполягали на посвідченні документів, які необхідні для підписання **Кредитного договору**.

Враховуючи вищезазначене, **Позивач** помилявся щодо правової природи підписаного документу, який виявився **Договором іпотеки**, а також стосовно прав та обов'язків сторін за цим документом, тобто помилявся щодо обставин, які мають істотне значення, що згідно вимог статті 229 **ЦКУ**, свідчить про наявність підстав для визнання **Договору іпотеки** недійсним.

По – друге. **Відповідач** та **Губська С. П.**, підписуючи **Договір іпотеки** не врахували того, що згідно вимог частини 3 статті 5 та статті 6 **ЗУ про іпотеку**, в іпотеку **Відповідачу** можливо було передати лише частини **Житлового будинку**, які виділені в натурі, або без виділення в натурі, при наявності нотаріальної згоди одного співвласника на передання частки іншого співвласника в іпотеку.

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

При цьому, **Позивач** не надавав нотаріальної згоди на передання частки **Громадянки України** в іпотеку, а **Громадянка України** не надавала згоди на передання в іпотеку частки **Позивача**, що свідчить про те, що **Громадянка України та Відповідач** помилились стосовно істотної умови **Договору іпотеки** – предмету **Договору іпотеки (Позивач, як зазначалось вище, взагалі був переконаний, що підписує документи, які не стосуються його майна)**, оскільки вважали, що зазначені частки виділено в натурі.

Враховуючи вищевикладене та вимоги статей 203 та 229 **ЦКУ**, наявні підстави для визнання **Договору іпотеки** недійсним.

Враховуючи вищевикладене та вимоги статей 203 та 229 **ЦКУ**, можливо вважати, що **Договір іпотеки** було підписано під впливом помилки (зі сторони **Позивача**, а у випадку не виділення в натурі часток **Житлового будинку** та відсутності нотаріальної згоди співвласників, - і зі сторони **Відповідача та Громадянки України**) та можливого обману, що зумовлює визнання такого договору недійсним.

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

з урахуванням положень статті 92, 203, 229, 237 та 230 **ЦКУ** та пункту 9 **Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій**,

ПРОШУ:

1. Визнати недійсним договір іпотеки від 25.06.2007 р. до Кредитного договору від 25.06.2007 р. за № 014/0983/81/57139.

Додатки:

1. Оригінал квитанції про сплату судового збору.
2. Копія договору іпотеки від 25.06.2007 р. до Кредитного договору від 25.06.2007 р. за №014/0983/81/57139 (оригінал знаходиться у **Громадянки України**).
3. Копія Кредитного договору від 25.06.2007 р. за № 014/0983/81/57139, укладеного між **Громадянкою України** та ВАТ «Райффайзен Банк Аваль»
4. Копія паспорту **Позивача**.
5. Копія позовної заяви та додатків до неї для **Відповідача** та третіх осіб.

Позивач

«__» грудня 2012 р.

Громадянин Ірану