

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 марта 2024 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в составе председательствующего судьи Баратбекова Т.К., судей Альтаевой Ж.С., Алихан И.А.,

с участием представителя истца Гребенникова С.Н., ответчика Егембердиева С.Т., представителей ответчиков Акбергеновой М.Н., Сулейменова С.Т., Султанова Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании посредством видеоконференцсвязи гражданское дело по иску генерального представительства в городе Алматы Республики Казахстан ЗАО «Синьцзянская международная торговая компания Баии Стил» (далее – Компания) к Тайчиеву Анувару Чохановичу, Даутову Илхамжану Навердиновичу, Сулейманзаде Эльхану Иса оглы, Есенкелді Сырымү Серікұлы, НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, нотариусу города Алматы Салмырза Кайрату Салмырзаулы, нотариусу города Алматы Балабиевой Айгуль Асетовне, нотариусу города Алматы Егембердиеву Сункару Турегельдиевичу, о признании недействительными: генеральной доверенности от 08 декабря 2021 года, доверенности от 17 мая 2022 года, договора купли продажи от 19 декабря 2022 года, договора купли продажи от 27 декабря 2022 года, договора купли продажи от 12 января 2023 года, истребовании домостроения из чужого незаконного владения, признании заявления от 17 ноября 2022 года от имени Тайчиева А.Ч. на выдачу дубликата Договора дарения, признании недействительным регистрации договора дарения, обязанности НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы аннулировании записи в регистрационном листе правового кадастра о государственной регистрации дубликата договора дарения, договоров купли продаж,

поступившее по апелляционной жалобе истца на решение Медеуского районного суда города Алматы от 26 сентября 2023 года,

## УСТАНОВИЛА:

Истец обратился в суд к ответчикам с уточненным вышеназванным иском, мотивируя тем, что истцу согласно справке об отсутствии недвижимого имущества в отношении принадлежащего ему жилого дома с земельным участком по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Курмангалиева, д.9, (далее – спорная недвижимость) стало известно о совершенной сделке купли продажи, к которой истец не имеет никакого отношения. Данная сделка была совершена на основании поддельной

доверенности, выданной от имени истца. Истец никогда не выписывал оспариваемой доверенности. По факту возбуждено уголовное дело по признакам уголовного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 190 Уголовного кодекса Республики Казахстан. Поскольку данная генеральная доверенность является незаконной, то сделки совершенные на основании данной доверенности, также являются незаконными и недействительными.

Решением Медеуского районного суда города Алматы от 26 сентября 2023 года в удовлетворении иска отказано.

В апелляционной жалобе истец просит отменить решение суда, вынести новое решение об удовлетворении иска, указывая на подделку общей (генеральной) доверенности от 08 декабря 2021 года, выписанную от его имени и удостоверенную нотариусом Ганс Герман Везер в городе Нюрнберг, Германия, т.к. г-н Линь Жуцзюнь в Германии в указанный период не был, доверенность не подписывал, проставленный апостиль не соответствует нормативам Конвенции, отменяющей требования легализации иностранных официальных документов (г. Гаага, 5 октября 1961 года).

Заслушав представителя истца в поддержку доводов жалобы, возражения на жалобу представителей ответчиков, изучив материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 427 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) основаниями к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке являются: 1) неправильное определение и выяснение круга обстоятельств, имеющих значение для дела; 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела; 4) нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права; 5) в деле отсутствует протокол судебного заседания, отдельного процессуального действия, когда обязательность его ведения предусмотрена настоящим Кодексом.

При рассмотрении дела судом первой инстанции такие нарушения были допущены.

Как следует из материалов дела, 08 декабря 2021 года нотариусом в городе Нюрнберг, Германия Ганс Герман Везер удостоверена общая (генеральная) доверенность от имени Компании в лице Линь Жуцзюнь. Указанная доверенность уполномочивает Даутова И.Н. продать, сдать в аренду спорную недвижимость, с правом передоверия со сроком на три года.

17 мая 2022 года Тайчиев А.Ч. обратился к нотариусу Балабиевой А.А. с заявлением с просьбой выдать дубликат Договора дарения жилого дома с земельным участком, в связи с утерей. К заявлению приложена доверенность от 17 мая 2022 года, из которого следует, что Компания доверяет Тайчиеву



А.Ч., представлять интересы Компании во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях Республики Казахстан подписывать договора, оплачивать платежи, по вопросу восстановления всех правоустанавливающих документов на спорную недвижимость, получить дубликаты правоустанавливающих документов, дубликат договора дарения и зарегистрировать их.

В связи с чем, нотариусом Балабиевой А.А. отобрав заявление, оформлен дубликат вышеуказанных документов.

19 декабря 2022 года между Даутовым И.Н., действующим по доверенности, удостоверенной нотариусом в городе Нюрберг Ганс Герман Везер, от имени Компании и Тайчиевым А.Ч. заключен Договор купли-продажи спорной недвижимости, удостоверенного нотариусом Егембердиевым С.Т.

27 декабря 2022 года между Тайчиевым А.Ч. и Сулейманзаде Э.И. заключен Договор купли-продажи указанного жилого дома, удостоверенного нотариусом Салмырза К.С..

12 января 2023 года между Сулейманзаде Э.И. и Есенкелді С.С. заключен Договор купли-продажи указанного жилого дома, удостоверенного нотариусом Джолдасбаевой А.А.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришел к выводу о том, что не находит основания для признания недействительными оспариваемой доверенности и совершенных сделок.

Такие выводы суда первой инстанции мотивированы тем, что истцом не представлены доказательства, оформление доверенности и сделок купли-продажи обманным путем, наоборот опровергаются проведенными судебно-почерковедческими экспертизами. Из заключения которых следует, что экспертами не представилось возможным определить кем выполнена подпись от имени Линь Жуцзюнь на оспариваемой доверенности от 08 декабря 2021 года, при этом само лицо (Линь Жуцзюнь) не исключено из числа предполагаемых исполнителей подписей.

Доводы истца о том, что Линь Жуцзюнь на момент оформления генеральной доверенности от 08 декабря 2021 года в Германии, не выезжал на пределы Казахстана, что подтверждается ответом Пограничной службы КНБ Республики Казахстан, судом первой инстанции не приняты во внимание. Данное мотивировано судом, тем, что из данного ответа следует, что Линь Жуцзюнь въехал из КНР в Алматы 28 мая 2021 года и выехал из г.Алматы в КНР 12 декабря 2022 года, а не Линь Жуцзюнь.

Также суд первой инстанции на доводы истца о возбуждении уголовного дела и его расследовании, указал, что факт совершения ответчиками в отношении истца противоправных действий, влекущих уголовное наказание, должен быть подтвержден приговором суда.

Судебная коллегия не соглашается с данными выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на неправильном определении и



выяснении круга обстоятельств, имеющих значение для дела, и несоответствии выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела.

В соответствии с пунктом 1, 2 статьи 167 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) доверенностью признается письменное уполномочие одного лица (доверителя) для представительства от его имени, выдаваемое им другому лицу (поверенному). Должна быть нотариально заверена доверенность на управление имуществом и на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения, если иное не установлено законодательными актами.

Как следует из материалов дела и пояснении сторон, достоверного происхождения оспариваемой доверенности от 08 декабря 2021 года установить не представилось возможным.

Так, сторона истца отрицает выдачу оспариваемой доверенности, а ответчик Даутов И.Н. не смог пояснить кем она учинена и кем ему была представлена.

Данные обстоятельства также нашло свое отражение в приговоре районного суда №2 Медеуского района города Алматы от 25 декабря 2023 года оставленным без изменения постановлением судебной коллегии по уголовным делам Алматинского городского суда от 21 февраля 2024 года.

Данным судебным актом Даутов Илхамжан Навердинович признан виновным и осужден по пункту 2 части 4 статьи 190 Уголовного кодекса Республики Казахстан к лишению свободы сроком на 5 лет.

Приговором суда Даутов И.Н. признан в том, что он вступив в предварительный преступный сговор с неустановленным следствием лицом путём обмана с использованием фиктивной доверенности от имени Компании от 8 декабря 2021 года, продал жилой дом с земельным участком, расположенный по адресу: город Алматы, улица Курмангалиева, дом – 9, стоимостью 135 451 783 тенге, Тайчиеву А.Ч. путем совершения нотариально удостоверенной сделки.

Доводы о недоказанности фиктивности доверенности от имени Компании от 8 декабря 2021 года на имя Даутова И.Н. на совершение сделки опровергаются отсутствием Шенгенской визы у Линь Жуцзюнь, а также сведением Комитета национальной безопасности Республики Казахстан, из которого следует, что в период с 28 мая 2021 года по 6 мая 2023 года, фактов пересечения государственной границы в направлении Федеративной Республики Германии, гражданами Линь Руюн - LIN RUJUN (Линь Жуцзюнь), Даутовым И.Н. и Тайчиевым А.Ч. не имеются.

Вместе с тем, непринятие во внимание, названного ответа судом первой инстанции, мотивируя тем, что из данного ответа следует, что «Линь Руюн въехал из КНР в Алматы 28 мая 2021 года и выехал из г.Алматы в КНР 12 декабря 2022 года, а не Линь Жуцзюнь», судебная коллегия признает необоснованным, в силу следующего.





Как следует из запросов Департамента полиции города Алматы и ответов Пограничной службы КНБ РК, производился запрос о пересечении границы в период с 1 января 2021 года по 31 мая 2023 года гражданина Линь Жуцзунь (LIN RUJUN) 28.12.1974 г.р. номер паспорта № EE9602419, на что получен ответ о пересечении границы между КНР и Казахстаном в указанный период в отношении ЛИН РУЮН (LIN RUJUN) 28.12.1974 г.р.

Данные обстоятельства указывают на обоснованность доводов истца о не выезде указанного лица в Германию в период указанный в оспариваемой доверенности от 8 декабря 2021 года.

Поддельность оспариваемой доверенности также легло в основание привлечения Даутова И.Н. к уголовной ответственности.

В соответствии с частью 3 статьи 76 ГПК вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу, которым признается право на удовлетворение иска, обязателен для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях деяний лица, в отношении которого состоялся приговор суда. Вступивший в законную силу приговор суда обязателен для суда, рассматривающего такое гражданское дело, также по вопросам, имели ли место эти деяния и совершены ли они данным лицом, а также в отношении других установленных приговором обстоятельств и их правовой оценки.

В силу изложенного судебная коллегия считает, что генеральная доверенность от 08 декабря 2021 года подлежит признанию недействительным.

Относительно иска о недействительности доверенности от 17 мая 2022 года, судебная коллегия также признает выводы суда первой инстанции в указанной части необоснованными.

Так, как следует из вышеуказанного приговора вступившего в законную силу, допрошенный в ходе досудебного расследования Тайчиев А.Ч. показал, что в 2022 году Даутов И.Н. обратился к нему с предложением выкупить у него дом, расположенный по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Курмангалиева, дом 9, пояснив при этом, что у него отсутствуют в данный момент копии документов на вышеуказанный дом, так как бывшие владельцы отдали его за долги, имевшиеся перед ним. Однако Даутов И.Н. через несколько дней предоставил Тайчиеву А.Ч. доверенность на его имя от Компаний, для того чтобы последний сам мог получить документы у нотариуса на указанную недвижимость. Получив данную доверенность, Тайчиев А.Ч. сходил к нотариусу Балабиевой А.А. и получил дубликат договора дарения между двумя китайскими компаниями. После, удостоверившись в законности ранее совершенных сделок, через несколько дней Тайчиев А.Ч. и Даутов И.Н. заключили договор купли-продажи на вышеуказанный дом в сумме 25 000 000 тенге.

Данный факт доказывает вину Даутова И.Н., который получив от неустановленных следствием лиц фиктивную доверенность от имени



Генерального директора ЗАО «Синьцзянская международная торговая компаний Байи СТИЛ», заключил договор купли-продажи с Тайчиевым А. за №9680 от 19 декабря 2022 года.

В силу изложенного, судебная коллегия относится критически доводам Тайчиева А. данных в суде первой инстанции, о том, что Линь Жуцзюнь попросил Тайчиева А.Ч. помочь в восстановлении документов, пояснив, что у нотариуса имеется оригинал договора дарения домовладения с земельным участком и в дальнейшем выдал доверенность на право представления интересов истца во всех государственных и официальных органах, в том числе на право получения дубликатов правоустанавливающих документов.

При этом принимая во внимание, что Тайчиев А. не мог подтвердить при каких обстоятельствах и где была ему выдана оспариваемая доверенность гражданином Линь Жуцзюнь.

Согласно части 2 статьи 157 ГК сделка признается недействительной при нарушении требований, предъявляемых к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

Частью 3 этой же статьи ГК определено, что требование о признании сделки недействительной может быть предъявлено заинтересованными лицами, надлежащим государственным органом либо прокурором. Заинтересованным лицом является лицо, права и законные интересы которого нарушены или могут быть нарушены в результате совершения указанной сделки.

В силу пункта 1 статьи 158 ГК сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также сделка, совершенная с целью, заведомо противоречащей основам правопорядка, является оспоримой и может быть признана судом недействительной, если ГК и иными законодательными актами Республики Казахстан не установлено иное.

При указанных обстоятельствах оспариваемые договора купли-продажи являются недействительным, поскольку заключены с нарушением законодательства, регулирующего вопросы права собственности.

Согласно пункту 11 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности» если сделка совершена лицом, которое не имело права ее совершать, то последствия недействительности сделки, по общему правилу, наступают в виде истребования имущества собственником из чужого незаконного владения на основании статьи 260 ГК (виндикация).

Согласно пункту 12 названного постановления, в случаях, когда истребование имущества осуществляется собственником у других лиц, применение последствий в виде виндикации зависит от наличия или отсутствия следующих обстоятельств: является ли сделка по отчуждению



имущества возмездной или безвозмездной; от добросовестности или недобросовестности приобретателя; способа выбытия имущества из владения собственника: помимо воли последнего или по его воле.

В соответствии с пунктом 2 статьи 261 ГК, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

В ходе рассмотрения дела ответчиками не представлены достоверные доказательства о возмездности совершенных сделок, и как следствие их добросовестности.

В связи с чем, иск об истребовании домостроения из чужого незаконного владения также подлежит удовлетворению.

Вместе с тем исковые требования в части признания заявления от 17 ноября 2022 года от имени Тайчиева А.Ч. на выдачу дубликата Договора дарения, признания недействительным регистрации договора дарения, обязанности НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы аннулировании записи в регистрационном листе правового кадастра о государственной регистрации дубликата договора дарения, договоров купли продаж не подлежат рассмотрению в гражданском судопроизводстве.

Как следует из материалов дела, Тайчиев А.Ч. на основании поддельной доверенности обратился к нотариусу Балабиевой А.А. с заявлением с просьбой выдать дубликат Договора дарения, в свою очередь нотариусом Балабиевой А.А. оформлен дубликат вышеуказанных документов, и Тайчиевым А.Ч. повторно произведена регистрация спорной недвижимости за Компанией.

Судебная коллегия пришла к выводу, что обжалуемое истцом заявление не влечет каких-либо правовых последствий для истца.

Получение дубликата правоустанавливающих документов и последующая повторная регистрация их за истцом, не нарушает права Компании.

Таким образом, судебная коллегия считает, что данные требования не подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства и согласно подпункта 1) статьи 277 ГПК подлежит прекращению.

Однако, в соответствии с частью 3 статьи 427 ГПК не может быть отменено правильное по существу решение суда по одним лишь формальным соображениям. Нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права является основанием для изменения или отмены решения суда первой инстанции, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

Если судом принято правильное решение, но допущены указанные нарушения, в постановлении приводятся мотивы, нормы материального и процессуального права, в соответствии с которыми решение подлежит оставлению без изменения.



Таким образом, судебная коллегия согласилась с решением суда в части отказа в удовлетворении иска в указанной части.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу об обоснованности доводов апелляционной жалобы, необходимости отмены решения суда первой инстанции в вышеуказанной части, с вынесением нового решения об удовлетворении иска в связи с недействительностью оспариваемых правовых документов и юридических действий.

На основании вышеизложенного и руководствуясь подпунктом 2) части 1 статьи 424, статьями 423, 425, 426 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, судебная коллегия,

### ПОСТАНОВИЛА:

Решение Медеуского районного суда города Алматы от 26 сентября 2023 года по настоящему делу изменить.

Решение суда в части отказа в удовлетворении иска Генерального представительства в Республике Казахстан ЗАО «Синьцзянская международная торговая компания Баии Стил» к Тайчиеву Анувару Чохановичу, Даутову Илхамжану Навердиновичу, Сулейманзаде Эльхану Иса оглы, Есенкелді Сырымұ Серікұлы, Филиалу НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, нотариусу города Алматы Салмырза, нотариусу города Алматы Балабиевой Айгуль Асетовне, нотариусу города Алматы Егембердиеву Сункару Турегельдиевичу о признании недействительными: доверенности от 17 мая 2022 года, генеральной доверенности от 08 декабря 2021 года, договора купли продажи от 19 декабря 2022 года, договора купли продажи от 27 декабря 2022 года, договора купли продажи от 12 января 2023 года, истребовании домостроения из чужого незаконного владения отменить.

В указанной части вынести новое решение об удовлетворении.

Признать недействительными: - общую (Генеральную) доверенность от 08 декабря 2021 года, - доверенность от 17 мая 2022 года, - Договор купли-продажи № 9680 от 19 декабря 2022 года, - Договор купли-продажи № 4961 от 27 декабря 2022 года, - Договор купли-продажи № 9 от 12 января 2023 года. Истребовать из незаконного владения жилой дом с земельным участком по адресу: г.Алматы, Медеуский район, ул.Курмангалиева, д.9.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Апелляционную жалобу истца удовлетворить частично.

Постановление судебной коллегии вступает в законную силу со дня его оглашения, может быть пересмотрено в соответствии с требованиями Гражданского процессуального Кодекса Республики Казахстан.

Председательствующий:

Баратбеков Т.К.





Судья:

Альтаева Ж.С.

Алихан И.А.



**ПАМЯТКА**

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК )

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

**I.** Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

**II.** Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

**III.** Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности».

- основания освобождения от госпошлины? (статья 616 НК).

**IV.** Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

**Бенефициар:** РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИН:** 081240013779

**ИИК:** KZ24070105KSN0000000

**Банк бенефициара:** ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

**БИК:** KKMFKZ2A

**Код налогового органа:** 6205

**КБК 108126**

**КНП 911**

