

В Арбитражный суд Московской области, просп. Академика Сахарова, 18, 107053

КОМАНДА №8

МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

По делу о признании права ООО «Вспышка» истребования с Ответчика имущества из незаконного владения и возмещения доходов от владения имуществом

ИСТЕЦ

ООО «Вспышка»

ОТВЕТЧИК

Дикая Ягода Валерьевна

Москва, 2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТИЧЕСКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ	3
СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	5
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	5
I. Спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества	5
А. Арбитражный суд имеет компетенцию на рассмотрение Спора	5
В. Спор должен быть рассмотрен по месту нахождения недвижимого имущества – в Арбитражном суде Московской области	6
II. Сведения, содержащиеся в яндекс картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судов в качестве таковых	7
III. Истцом был соблюден досудебный порядок урегулирования Спора	8
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	9
IV. Истец имеет право истребовать имущество из незаконного владения Ответчика	9
А. Ответчик не является добросовестным владельцем	9
В. Помещение выбыло из владения Истца помимо его воли	10
С. Средства защиты Ответчика исключают оставление Помещения в его владении	12
V. Истец вправе требовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023 г.	12
А. Истребование доходов от владения имуществом должно быть именно через ст. 303 ГК РФ, а не через ст. 1105 ГК РФ	12
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	14
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	15

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Истец	ООО «Вспышка»
Ответчик	Гражданин РФ Дикая Ягода Валерьевна
Помещение	Нежилое помещение площадью 20 кв м` расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8
Фабула	Фабула дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело»
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ГПК РФ	Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
ВАС РФ	Высший Арбитражный Суд Российской Федерации
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ПП ВС РФ	Постановление Пленума Верховного Суда РФ
ПКС РФ	Постановление Конституционного Суда РФ
ФЗ	Федеральный закон
ПВЗ	Пункт выдачи заказов

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТИЧЕСКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

10.06.2023	Истец-Общество заключает договор купли-продажи нежилого помещения с Хитровым В.Г.
середина июня 2023	Деятельность предпринимательской деятельности в Помещении приостанавливается из-за наличия протечки в крыше
19.06.2023	В ЕГРН вносится запись о переходе прав собственности на купленное помещение
30.06.2023	Истец узнает о наличии обременения Помещения договором аренды с марта 2022 г. При том, данное помещение используется для предпринимательской деятельности в качестве ПВЗ. Также выясняет о том, что Хитров В.Г. данную информацию при заключении договора скрыл.
03.07.2023	Истец направляет по адресу Ответчика письмо претензионного характера с целью мирного урегулирования спора
06.07.2023	Ответчик утверждал о том, что нарушения права не было и Истец не осведомлен об общеизвестном факте
29.07.2023	Произведено обращение Истцом в Арбитражный суд субъекта с требованием о виндикации помещения и истребованием доходов
01.08.2023	Суд выносит определение об оставлении иска без движения
15.08.2023	Ответчик прекратила статус индивидуального предпринимателя
31.08.2023	Исковое заявление принято к производству судом

СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. Спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества

A. Арбитражный суд имеет компетенцию на рассмотрение Спора

1. Арбитражный суд имеет компетенцию на рассмотрение Спора по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности¹.
2. По смыслу норм процессуального законодательства, гражданин может участвовать в арбитражных спорах в качестве одной из сторон, если на момент обращения в суд данное лицо имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя².
3. В случае, если обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, будут устранены в срок, то заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и принимается к производству³.
4. В соответствии с этим день обращения в суд считается днем первичной подачи искового заявления⁴. Вместе с этим судом также принимаются все те обстоятельства, которые существовали на момент первичной подачи иска⁵.
5. Спор происходит между Обществом, которое планирует осуществление предпринимательской деятельности и Ответчиком, которая осуществляет предпринимательскую деятельность посредством аренды Помещения. В связи с вышеуказанным пунктом, несмотря на то, что суд 01.08.2023 оставил исковое заявление без движения, для целей определения компетенции арбитражного суда должны приниматься те обстоятельства, которые существовали на момент этого обращения, а не те, которые могли возникнуть впоследствии при принятии иска к рассмотрению 31.08.2023.

¹ АПК РФ ч. 1. ст. 27. Споры, относящиеся к компетенции арбитражных судов // СПС КонсультантПлюс (<http://www.consultant.ru/>).

² П. 5 Обзора судебной практики ВС РФ №1 от 24.12.2014

³ ч. 3 ст. 128 АПК РФ

⁴ ч. 4 ст. 263 АПК

⁵ Ярков В. В. Арбитражный процесс: учебник //М.: Инфотропик Медиа. – 2010. – С. 880. - стр. 572

6. На момент обращения в суд - 01.08.2023 г., Ответчик находился в статусе индивидуального предпринимателя. Следовательно, на момент обращения Истца в суд Спор относился к компетенции арбитражного суда в силу статуса ИП Ответчика.
7. Таким образом, Спор должен быть рассмотрен в арбитражном суде с учетом обстоятельств, существовавших на момент обращения Истца в суд.

В. Спор должен быть рассмотрен по месту нахождения недвижимого имущества – в Арбитражном суде Московской области

8. Иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества. Спор о правах на недвижимое имущество может включать в себя разного рода нарушенные права истца, в том числе составляющие право собственности, а именно: владение и распоряжение.
9. Так, к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.
10. Спор связан с правом фактического владения (виндикационный иск) как совокупности прав, принадлежащих собственнику имущества.
11. Согласно выписке из ЕГРН, Помещение зарегистрировано в Московской области. Руководствуясь принципом достоверности сведений ЕГРН⁶, Спор должен рассматриваться исходя из принципа исключительной подсудности – в Арбитражном суде Московской области.
12. Спор связан с правом фактического владения (виндикационный иск), как совокупности прав, принадлежащих собственнику имущества
13. Таким образом, в соответствии с правилами об исключительной подсудности Спор должен рассматриваться в Арбитражном суде Московской области.

⁶ ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015

II. Сведения, содержащиеся в яндекс картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судов в качестве таковых

14. В соответствии с комментариями законодателя к п. 1 ст. 61 ГПК РФ, по смыслу научной статьи.
15. Общеизвестными обстоятельствами являются такие обстоятельства, которые известны не только стороне, а широкому кругу лиц, в том числе составу суда. Такими обстоятельствами могут быть признаны: Всемирно известные обстоятельства (Например, авария ЧАЭС), известны на территории РФ (Например, дата падения Челябинского метеорита), локально известные (Например, ночь длинных ковшей в Москве). Так, одним из критериев общеизвестного факта является критерий легко-доказуемости⁷.
16. Одним из критериев общеизвестного факта является критерий легко-доказуемости.
17. Вместе с тем, сведения из Яндекс.Карт не могут быть отнесены к общеизвестным фактам:
 - Во-первых, ПВЗ располагается в Яндекс.Карты как самый непопулярный объект, расположенный в здании, а значит на его поиски должно уйти определенное количество времени. Следовательно, доказательство не соответствует критерию легкой доказуемости;
 - Во-вторых, ПВЗ не имеет никаких оценок и отзывов. Следовательно, доказательство не соответствует критерию общеизвестности;
 - В-третьих, Учитывая, что есть обширный круг населения, который ограничен в силу своих способностей к пользованию сетью Интернет, например, люди преклонного возраста, можно говорить о том, что нахождение данного ПВЗ в Помещении не является общеизвестным фактом, так как не все люди могут быть осведомлены об этом.
18. Таким образом, **сведения, содержащиеся в яндекс картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.**

⁷ Гусякова Е. А. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве //Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №. 4-2. – С. 128-139. - стр. 129

III. Истцом был соблюден досудебный порядок урегулирования Спора

19. Споры могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 30 календарных дней со дня направления претензии (требования). При этом указанный срок установлен для направления ответа на претензию; если ответ поступил до истечения 30 дней, то претензионный порядок считается соблюденным⁸
20. При видимом нарушении своих прав Истец, узнав о таком нарушении, направил претензию – письмо с просьбой освободить помещение, прикладывая надлежащие документы и указывая, что он не был уведомлен о наличии стороннего договора на принадлежащее ему имущество⁹.
21. При этом, Истцом соблюден претензионного порядка: претензия была направлена 03.07.2023; ответ получен 06.07.2023, а Иск подан 29.07.2023.
22. Таким образом, Истец, действуя в рамках, предполагая дальнейшее судебное разбирательство, действует разумно и добросовестно по отношению к Ответчику.

⁸ П. 22 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 N 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства»

⁹ Фабула. Приложение №7.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

IV. Истец имеет право истребовать имущество из незаконного владения Ответчика

23. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды¹⁰.
24. Однако лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника¹¹.
25. В данной ситуации уместно применение правила «Hand muss hand wahren»¹², широко применяемое и сложившееся в Германском правопорядке и применимое к российскому законодательству: новый собственник имеет право истребовать имущество из незаконного владения арендатора.
26. Так, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, **о чем приобретатель не знал и не мог знать** (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным **путем помимо их воли**¹³.
27. При этом [А] Ответчик не является добросовестным владельцем, а также [В] Помещение выбыло из владения Истца помимо его воли, поскольку при приобретении Помещения он исходил из отсутствия обременений. Следовательно, право следования, предусмотренное ст. 617 ГК РФ, в настоящем случае не происходит.
28. Более того, [С] средства защиты, предоставленные Ответчику, как арендатору, исключают оставление его право владения на Помещение.

А. Ответчик не является добросовестным владельцем

29. Если по договору аренды, заключенному на срок год и более, допускается пользование помещением, то в соответствии с текущим правопорядком¹⁴ он подлежит

¹⁰ ч. 1 ст. 617 ГК РФ.

¹¹ п. 4 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165

¹²Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. – 2005. - стр. 198

¹³ Ст. 302 ГК РФ.

¹⁴ ч. 2 ст. 609 ГК РФ, ч. 2 ст. 651 ГК РФ, ч. 2 ст. 26 ЗК РФ

государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом¹⁵.

30. Срок, на который была заключена аренда нежилого помещения с 18.03.2022 по 03.10.2024, соответственно больше года¹⁶. В связи с этим, договор аренды должен был быть зарегистрирован. Вместе с тем, арендные обременения не внесены в ЕГРН¹⁷.
31. При этом, Ответчик знал о новом собственнике – Истце, который направил ему письмо с просьбой покинуть Помещение¹⁸. Следовательно, Ответчик знал, что Продавец-арендодатель при прекращении его прав собственности на Помещении не имел права распоряжаться им. Несмотря на это, Ответчик отказался покинуть Помещение¹⁹.
32. **Следовательно**, Ответчик является недобросовестным владельцем, поскольку, будучи осведомленным о переходе права собственности и при отсутствии регистрации аренды, он должен был знать о том, что Помещение находится у него во владение на основании договора, заключенным с неуправомоченным лицом на распоряжение Помещением.

В. Помещение выбыло из владения Истца помимо его воли

33. Арендодатель при продаже собственности обязан уведомлять покупателя о наличии обременения правом владения и пользования помещением третьих лиц. Приобретатель имущества не может ссылаться на отсутствие государственной регистрации договора аренды, о наличии которого он знал в момент приобретения недвижимости²⁰.
34. Новый собственник арендованного имущества может узнать об обременениях, если ему было об этом сообщено продавцом или же у собственника были основания полагать о наличии таких обременений²¹.
35. Вместе с тем, Истец не мог знать о наличии обременений Помещения:

¹⁵ п. 2 ПП ВАС РФ от 25.01.2013 №13

¹⁶ Приложение №5, п. 4.1 Договора

¹⁷ Фабула и Приложение № 2

¹⁸ Фабула. Приложение №7.

¹⁹ Фабула. Приложение №9.

²⁰ п. 4 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165

²¹ ГРОМОВ А. ПРАВО СЛЕДОВАНИЯ В АРЕНДЕ //ЦИВИЛИСТИКА Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 73. - стр. 4

- Во-первых, при заключении договора²² продавец гарантировал, что Помещение не обременено такими правами. Следовательно, Истец не мог узнать о наличии обременений со стороны Продавца.
 - Во-вторых, Истец, пользуясь принципом достоверности ЕГРН, полагался на то, что на спорном объекте отсутствовали какие-либо обременения²³. Соответственно, проверив реестр, Истец предпринял достаточные усилия для того, чтобы удостовериться в отсутствии обременений.
 - В-третьих, фотографии Помещения, которые были направлены продавцом, не могут свидетельствовать о наличии обременений. Как было указано ранее, ПВЗ не является популярным местом. Следовательно, наличие коробок в помещении не должно было вызвать у любого разумного третьего лица сомнения касательно заверений продавца.
36. Исходя из вышесказанного, имеет место нарушение со стороны продавца, который нарушил свою обязанность по предоставлению имущества, свободного от прав третьих лиц. Данное обстоятельство означает, что Истец не давал согласие на наличие обременений Помещения.
37. **Следовательно**, Помещение выбыло из владения Истца помимо его воли, поскольку при переходе права собственности он не знал о том, что в Помещении находится Ответчик.
38. **Таким образом**, Истец имеет право истребовать помещение из владения Ответчика, поскольку договор аренды не может быть противопоставлен Истцу в силу отсутствия государственной регистрации договора. При этом, Ответчик был осведомлен о том, что он владеет имуществом без законных оснований, поскольку имущество ему принадлежало на основании договора, который более не имел право распоряжения Помещением. В то же время Истец не знал и не мог знать о наличии арендных обременений Помещения, а значит имущество выбыло помимо его воли.

²² Приложение №1 п 1.3

²³ Фабула и Приложение № 2

С. Средства защиты Ответчика исключают оставление Помещения в его владении

39. Сложившиеся правоотношения по своему характеру представляют ситуацию, аналогичную «двойной купле-продажи»²⁴. Складывается ситуация, при которой арендатор имеет право пользования и владения помещением в силу договора аренды, в то же время и Истец, в чье право собственности входят соответствующие права, обладает аналогичными правами. Соответственно, можно говорить о том, что Продавец предоставил Помещение сразу двум лицам.
40. В такой ситуации Ответчик имеет право обратиться к Продавцу с требованиями о возмещении убытков, поскольку последним не обеспечена возможность владения и пользования Помещением объектом в силу претензий со стороны Истца. Вместе с тем Ответчик не вправе посягать на какие-либо права собственности покупателя на Помещение, поскольку фактическим собственником стал Истец, и все права, относительно данного Помещения, соответственно, переходят ему²⁵.
41. Следовательно, в такой ситуации, Ответчик в силу относительности обязательства может защищаться перед его непосредственным контрагентом – арендодателем, поскольку последний по договору ему предоставляет Помещение, обремененное правами третьего лица – Истца. В данной ситуации такое требование исключает возможность оставление Помещения у Ответчика, поскольку иное приведет к его «двойному обогащению».

V. Истец вправе требовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023 г.

A. Истребование доходов от владения имуществом должно быть именно через ст. 303 ГК РФ, а не через ст. 1105 ГК РФ

42. Собственник вправе требовать возврат или возмещение всех доходов, которые лицо извлекло или должно было извлечь со времени, когда оно узнало или должно было узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества²⁶.

²⁴ п. 61 ПП ВАС 10/22 от 29.04.2010

²⁵ п. 61 ПП ВАС 10/22 от 29.04.2010

²⁶ ст. 303 ГК РФ

43. Имеется приоритет ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ в ситуации, когда вещь передана неуправомоченным арендодателем в аренду третьему лицу, а также установил особенности правового регулирования притязания о взыскании доходов от вещи, находившейся во владении ответчика без правовых оснований²⁷.
44. Истец утверждает, что владелец был добросовестным, поскольку владение возникло из договора аренды с предыдущим собственником²⁸.
45. Вышеприведенный юридический факт о неправомерности владения и уведомлении незаконным владельцем надлежащим способом зафиксирован 03.07.2023 г.²⁹.
46. Срок, исчисляемый днями, начинает течь со следующего дня уведомления, а значит, все доходы Общество вправе истребовать с 04.07.2023 г.³⁰
47. Используя применение ст. 303 ГК РФ., истец тем самым подтверждает факт наличия не только бесосновательного владения, что могло повлечь удовлетворения требований по ст. 1105 ГК РФ, но и наличие недобросовестности владения Помещением Ответчика. А значит, должны взыскиваться именно такие доходы, которые Ответчик извлек или должен был извлечь от пользования данным помещением³¹.
48. Таким образом, доходы от незаконного владения имуществом должны быть взысканы с 04.07.2023 в полном размере.

²⁷ Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850

²⁸ Приложение №5

²⁹ п. 9 Фабулы, Приложение №7 и Приложение №8

³⁰ ст. 191 ГК РФ

³¹ Громов А. А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания //Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №. 3. – С. 4-18. - стр. 4

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Принимая во внимание вышеизложенные факты и руководствуясь ст. 303 ГК РФ, ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 98, 131,132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ СУД:

1. Истребовать имущество из незаконного владения Ответчика;
2. Взыскать с Дикой Ягоды Валерьевны доходы от владения имуществом в полном размере, начиная с 04.07.2023 г.
3. Обязать Ответчика возместить убытки в виде упущенной выгоды в размере, в котором Истец смог бы их получить с 10.06.2023
4. Обязать Ответчика возместить сумму понесенных Истцом судебных расходов, состоящих из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. № 165
2. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации (2014)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014)
3. Ч. 1 ст. 38 АПК РФ Постановление Пленума ВС №46 от 23.12.2021
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
5. Гусякова Е. А. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве //Ивестия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №. 4-2. – С. 128-139.
6. Федеральный Закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015
7. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 г. № 16-П (В простонародии ПКС РФ по делу Дубовца)
8. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"
10. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. № 165
11. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)"- от 30.11.1994 N 51-ФЗ
12. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. – 2005.
13. ТРЕУШНИКОВА М. К. МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ МВ ЛОМОНОСОВА ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ. КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС
14. Ярков В. В. Арбитражный процесс: учебник //М.: Инфотропик Медиа. – 2010. – С. 880.
15. Громов А. А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания //Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №. 3. – С. 4-18.
16. Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850
17. Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса РФ [Электронное издание] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2023

18. ГРОМОВ А. ПРАВО СЛЕДОВАНИЯ В АРЕНДЕ //ЦИВИЛИСТИКА

Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. –
2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 73.