

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 сентября 2019 года

г.Гурьевск

Гурьевский районный суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи Олифер А.Г., при секретаре Мухортиковой А.С., помощник судьи - Сараева А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Б.....а П.Н. к Ф.....у Д.В. о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, применении последствий недействительности сделки,

УСТАНОВИЛ:

Б..... П.Н. обратился с иском к Ф.....у Д.В., указывая, что по договору от 25.02.2015 года участия в долевом строительстве он приобрел однокомнатную квартиру площадью 20.3 кв.м., расположенную по адресу: Калининградская область. Гурьевский район, пос....., ул.Изумрудная, д....., кв....., стоимостью 850 000 рублей. В указанной квартире он был зарегистрирован в период с 12.12.2016 года по 11.02.2019 года. В 2018 году он решил продать указанную квартиру и купить квартиру в г.Калининграде. О своем намерении он рассказал другу - М.....у В.А., который 25.02.2019 года сообщил ему о том, что его двоюродный брат согласен за 850 000 рублей купить его квартиру. От оформления договора купли-продажи через нотариуса М..... В.А. отказался, сославшись на знакомого юриста. В этот же день М..... В.А. и покупатель Ф..... Д.В. осмотрели квартиру, после чего истцу было выплачено в качестве предварительной оплаты 150 000 рублей с обещанием полного расчета в течение трех дней после государственной регистрации перехода права. Согласившись с такими условиями, 25.01.2019 года истец подписал договор купли-продажи квартиры, а также расписку в получении 150 000 рублей. Договор он не читал, поскольку был уверен в порядочности М.....а В.А. и Ф.....а Д.В., полагая, что в договоре указана действительная цена квартиры, составлявшая 850 000 рублей. 11.02.2019 года М..... В.А. в телефонном разговоре сообщил ему, что квартира была перерегистрирована на Ф.....а Д.В. и потребован её освободить, при этом отказался от окончательного расчета за неё. Попытки урегулировать с Ф.....ом Д.В. вопрос окончательного расчета оказались безрезультатными. Введя его (истца) в заблуждение, ответчик необоснованно обогатился, приобретя за 150 000 рублей новую благоустроенную квартиру в шесть раз ниже ее реальной стоимости, фактически по цене необорудованного гаража. В результате обмана, истец лишился единственного жилья и финансовой возможности для покупки другого жилого помещения.

По приведенным доводам со ссылкой на положения ст.ст. 166, 167, 179, 1102, 1003 ГК РФ просил признать договор от 25.01.2019 года купли-продажи квартиры с КП 39:03:080817:3631, расположенной по адресу: Калининградская область. Гурьевский район, пос....., ул.Изумрудная, д....., кв....., заключенный между ним и ответчиком Ф.....ом Д.В., недействительным, применив последствия недействительности сделки; признать недействительной запись о государственной регистрации права собственности Ф.....а Д.В. в отношении указанной квартиры, обязав Управление Росреестра по Калининградской области зарегистрировать его право собственности на спорную квартиру

Протокольным определением суда от 01.07.2019 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен М..... Владимир Андреевич.

Истец Б..... П.Н., извещенный о времени и месте рассмотрения дела заблаговременно и надлежащим образом, в суд не явился, сведений об уважительности причин своей неявки заблаговременно до начала рассмотрения дела не представил. В ранее состоявшихся судебных заседаниях на вопросы суда пояснил, что условия, на которых им отчуждена квартира Ф.....у Д.В., в том числе цена договора, составлявшая 400 000 рублей, и порядок её оплаты были согласованы с покупателем до подписания договора. Подтвердил озвученные в судебном заседании ответчиком Ф.....ом Д.В. и третьим лицом М.....ым В.А. обстоятельства, предшествовавшие заключению оспариваемой сделки в той части, что в одно время он совместно с М.....ым В.А. работал водителем такси в таксопарке; разбил принадлежащий парку автомобиль, в связи с чем, нуждался в денежных средствах для возмещения ущерба владельцу автомобиля; при посредничестве М.....а В.А. он вышел на покупателя Ф.....а Д.В., которым была предложена цена за квартиру в размере 650 000

рублей; в итоге между ними была достигнута договоренность о продаже ответчику квартиры за 400 000 рублей. Из указанной суммы ответчик уплатил ему лишь 150 000 рублей, оставшиеся деньги от Ф.....а Д.В. бн не получал. Обман его со стороны Ф.....а Д.В. состоит в том, что последний не рассчитался с ним полностью за квартиру.

Представитель истца Б.....а И.И. - Дружинина В.И. по доверенности в судебном заседании требования иска поддержала по приведенным в нем доводам, пояснив, что истцу Б.....у П.Н. приходится тётей и при её содействии и финансовой помощи им приобреталась по договору долевого участия спорная квартира, правоустанавливающие документы на которую находились на хранении у неё. При встрече с Ф.....ом Д.В. она показала ему документы на квартиру, была согласована её реальная продажная стоимость; однако впоследствии она неожиданно для себя узнала, что квартира без её ведома была продана племянником Б.....ом П.Н. по существенно заниженной цене.

Ответчик Ф..... Д.В. с участием в качестве своего представителя Золотарева М.Ю. по доверенности требования иска не признал, пояснив, что в январе 2019 года ему позвонил свояк по линии его супруги М..... В.А., рассказав, что его знакомый Б..... П.Н., с которым они работали в такси, попал в беду и срочно нуждается в средствах, чтобы рассчитаться с долгами, и продает квартиру. Он созвонился с Б.....ом П.Н., который был готов продать квартиру за цену меньшую её рыночной стоимости. На следующий день они вместе с Б.....ом П.Н. и М.....ым В.А. произвели осмотр квартиры. Его (Ф.....а Д.В.) все устроило, но у Б.....а П.Н. не было никаких документов на квартиру; со слов последнего все правоустанавливающие документы находились у его тети Дружининой В.И., которая не готова была продавать квартиру за меньшую стоимость. Тогда они обратились к знакомому юристу, который порекомендовал осуществить сделку купли-продажи через Многофункциональный центр (МФЦ), что освобождало от необходимости представления Б..... П.Н. для государственной регистрации правоустанавливающих документов. На следующий день они вместе поехали в МФЦ, где Б..... П.Н. прочитал составленный привлеченным юристом проект договора купли-продажи квартиры, подписав его, после чего договор был сдан на государственную регистрацию. В тот же день он лично передал Б.....у П.Н. в счет предварительной оплаты стоимости квартиры 150 000 рублей; остальные 250 000 рублей договорились передать ему после оформления сделки купли-продажи. Цена договора составляла 400 000 рублей, озвучивалась непосредственно Б.....у П.Н. и на тот момент его устраивала. Поскольку ему (Ф.....у Д.В.) в связи с удаленностью проживания его в г.Черняховске, в то время как деньги Б.....у П.Н. нужны были срочно, представлялось затруднительным встретиться с Б.....ом П.Н. лично, по достигнутой договоренности оставшиеся денежные средства в счет стоимости квартиры в феврале 2019 года он перечислил в два этапа М.....у В.А., который впоследствии передал их лично Б.....у П.Н., о чем М..... В.А. ему и сообщил. Таким образом, доводы истца об имевшем место обмане его при заключении оспариваемого договора относительно продажной стоимости квартиры полагал несостоятельным, а свои обязательства по оплате истцу предусмотренной договором стоимости квартиры - исполненными.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, - М..... В.А. в судебном заседании пояснил, что вместе с Б.....ом П.Н. работал в таксопарке; с Ф.....ом Д.В. он знаком через свою девушку, которая приходится сестрой его супруге. Б..... П.Н. разбил принадлежавший таксопарку, в котором они вместе работали автомобиль, и написал расписку в подтверждение своего долга за причиненный владельцу ущерб на сумму 150 000 рублей. Тогда же его лишили водительских прав. Затем Б.....у П.Н. представили для отработки в счет погашения долга еще одну машину, которую он снова разбил. Чтобы рассчитаться по долгам, Б..... П.Н. сначала хотел заложить спорную квартиру в ломбард, куда они вместе с ним съездили узнать относительно её стоимости. В ломбарде ему предложили за квартиру всего 320 000 рублей, которые Б.....а П.Н. не устроили. Тогда начальник таксопарка потребован от Батюка П.Н. отдать документы на квартиру, в противном случае на него будут подавать в суд. Документы на квартиру находились у тети Б.....а П.Н. (Дружининой В.И.). Они вместе ездили к ней; в беседе Б..... П.Н. рассказал ей о проблемах с долгами. Он (М..... В.А.) предложил Бапоку П.Н. озвучить тётке продажную стоимость квартиры в размере 400 000 рублей. Б..... П.Н. озвучил ей стоимость в размере 850 000 рублей. Изначально он (М..... В.А.) сам хотел купить у Б.....а П.Н. квартиру за 400 000 рублей за счет кредитных средств, но потом решил позвонить Ф.....у Д.В., который и согласился приобрести квартиру. Затем Б..... П.Н.

сказал, чтобы тётю, у которой находились правоустанавливающие документы на квартиру, в процесс её купли-продажи не вмешивали. Ф..... Д.В. нашел юриста, который сказал, что сделку без представления правоустанавливающих документов можно оформить через МФЦ. Ф..... Д.В. передал Б.....у П.Н. 150 000 рублей в счет предоплаты и уже вечером они с Б.....ом П.Н. отдавали его долги. На следующий день составили договор купли-продажи и сдали его на государственную регистрацию. Потом, чтобы выписать Б.....а П.Н. из квартиры, он (М..... В.А.) лично ездил в таксопарк за его заложенным работодателю паспортом. На момент снятия Б.....а П.Н. с регистрационного учета в спорной квартире по её лицевому счету образовалась задолженность за коммунальные услуги в сумме 15 000 рублей. 09.02.2019 года и 10.02.2019 года Ф..... Д.В. перевел на его (М.....а В.А.) банковский счет по 125 000 рублей, которые тот снял одновременно 10.02.2019 года, и отдал Б.....у П.Н. 210 000 рублей, то есть за вычетом 25 000 рублей за услуги юриста, сопровождавшего сделку купли-продажи, и 15 000 в счет задолженности за коммунальные услуги, которые он (М..... В.А.) лично и оплатил. В подтверждение получения денег Б..... П.Н. написал расписку, которая была не читаема, а потому не сохранилась; при этом Б..... П.Н. заверил, что никаких проблем, имея в виду претензии с его стороны по поводу оплаты стоимости квартиры, не будет.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, - Управление Росреестра по Калининградской области своего представителя в судебное заседание не направило.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч.1 ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим, гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Как определено ст.421 ГК РФ. граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Согласно п.1, ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как определено пунктами 2 и 3 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Согласно пункту 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В силу п.п. 1 и 5 ст.454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

К отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

Согласно п.1 ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В соответствии со ст.550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Как определено п.п. 1 и 2 ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В силу требования ст.554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии с п.1 ст.555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Как определено в п.1 ст.556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В соответствии со ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от какого признания (ничтожная сделка)

Согласно ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу п.2 ст.179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Согласно разъяснениям, приведенным в п.99 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского Кодекса РФ», сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

Согласно п.3 ст.179 ГК РФ сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

По смыслу приведенной нормы, для признания оспариваемой сделки кабальной необходимо: наличие обстоятельств, которые подтверждают ее заключение для истца на крайне невыгодных условиях, то есть на условиях, не соответствующих интересу этого лица, существенно отличающихся от условий аналогичных сделок; тяжелые обстоятельства

возникли вследствие их стечения, то есть являются неожиданными, предвидеть которые или их предотвратить не представлялось возможным; контрагент потерпевшего, зная о таком тяжелом стечении обстоятельств у последнего, тем не менее, совершил с ним эту сделку, воспользовавшись этим положением, преследуя свой в этом интерес.

В соответствии с п.4 ст.179 ГК РФ. если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, применяются последствия недействительности сделки, установленные статьей 167 настоящего Кодекса.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, по договору №2-78 от 25.02.2015 года участия в долевом строительстве, заключенному с ООО «БаральтМ», истец Б..... П.Н. приобрел в собственность квартиру с присвоенным адресом: Калининградская область, Гурьевский район. пос.Голубево. ул.Изумрудная, д.27, кв.60, стоимостью, согласно договору, 850 000 рублей, право собственности на которую зарегистрировано за ним 12.10.2016 года.

25.01.2019 года между Б.....ом П.Н. (Продавец) и Ф.....ом Д.В. (Покупатель) заключен договор купли-продажи, по условиям которого Б..... П.Н. произвел отчуждение указанной квартиры в собственность Фельзйнга Д.В. по цене 400 000 рублей, которые Покупатель обязался уплатить в следующем порядке: 150 000 рублей в день заключения договора; 250 000 рублей в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю.

Квартира считается фактически переданной Покупателю со дня подписания настоящего договора, который одновременно является актом приема-передачи.

Согласно пункту 15 договора от 25.01.2019 года стороны подтверждают, что приобретают и осуществляют свои гражданские права в своей воле и в своем интересе, свободны в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора; в правоспособности и дееспособности не ограничены; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения; а также не находятся в ином состоянии, когда они не способны понимать значения своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

На последней странице договора имеется собственноручная расписка Б.....а П.Н. в получении от Ф.....а Д.В. 150 000 рублей в счет предварительной оплаты стоимости продаваемой квартиры.

Указанный договор купли-продажи от 25.01.2019 года и является предметом оспаривания истцом, как указано в иске, одновременно как мотиву обмана его со стороны Ф.....а Д.В., так и по мотиву отчуждения квартиры ответчику на невыгодных для себя условиях, имея в виду существенно заниженную её стоимость.

При этом, непосредственно в судебном заседании на вопросы суда и стороны ответчика Б..... П.Н., не оспаривая того обстоятельства, что продажная цена квартиры, составившая 400 000 рублей, на момент заключения договора между ним и Покупателем была согласована и его устраивала, уточнил, что под обманом его со стороны Ф.....а Д.В. он по существу подразумевает неполучение от последнего остатка стоимости квартиры в сумме 250 000 рублей, которые тот должен был ему уплатить после государственной регистрации перехода права на квартиру.

Оценивая доводы истца в части имевшего со стороны ответчика его обмана, суд исходит из фактических обстоятельств сделки, подтверждаемых взаимосогласующимися в части пояснениями сторон, согласно которым инициатива продажи квартиры исходила от самого истца, подтвердившего в судебном заседании нуждаемость на момент совершения сделки в средствах для расчета с работодателем за причиненный ущерб в связи повреждением вверенного ему для работы автомобиля такси, что побудило его обратиться к М.....у В.А. но вопросу поиска подходящего покупателя; указанная в договоре стоимость квартиры не могла не быть для истца неочевидной, выделена в тексте договора жирным шрифтом, и являлась результатом обоюдной договоренности сторон договора, что также подтверждено истцом Б.....ом П.Н. в судебном заседании.

Действия истца по совершению сделки на указанных в оспариваемом договоре условиях стоимости квартиры носили волевой, последовательный, осознанный и целенаправленный характер, о чем свидетельствует и то обстоятельство, что подача заявления о регистрации

перехода права на квартиру осуществлялась Б.....ом П.Н. через МФЦ без представления правоустанавливающих документов, находившихся на хранении у его тётки Дружининой В.И., что преследовало цель сокрытия от последней действительной продажной стоимости квартиры, отличающейся как от кадастровой, так и от рыночной, указанной в договоре участия в долевом строительстве, на основании которого у Б.....а П.Н. изначально и возникло право на квартиру.

Кроме того, в отличие от доводов, приводимых в обоснование недействительности по мотиву обмана сделки в иске, сводящихся к неведению его относительно указания в договоре продажной стоимости квартиры в размере 400 000 рублей, вместо оговоренных 850 000 рублей, в судебном заседании истец по существу связывает недействительность сделки с неполучением от ответчика Ф.....а Д.В. после заключения договора оплаты оставшейся продажной стоимости квартиры в сумме 250 000 рублей.

Между тем, само по себе данное обстоятельство не находится в причинной связи с решением истца о заключении сделки на указанных в договоре условиях, а неполучение одной стороной договора встречного исполнения от другой стороны влечет иные нежели недействительность сделки правовые последствия.

Равным образом суд находит несостоятельными и доводы истца о том, что сделка совершена на крайне выгодных для него условиях, поскольку как установлено выше и следует из пояснений в судебном заседании самого истца, условие оспариваемого договора о продажной стоимости квартиры, об отличии которой от стоимости аналогичных объектов на свободном рынке недвижимости истец не мог не быть осведомленным, соответствовало преследуемому им интересу в скорейшем получении от продажи квартиры денежных средств.

При этом, то обстоятельство, что на момент совершения сделки истец нуждался в денежных средствах для расчета с работодателем за причиненный ущерб, само по себе не отвечает критериям непредвиденности, неожиданности, непредовратимости, поскольку по существу причинение вреда иным лицам является следствием конклюдентных действий причинителя вреда, не исключающих возможности предвидения последствий таких действий.

Более того, стороной истца не представлено суду доказательств действительно стечения тяжелых для него обстоятельств до той степени, которая вынудила его на продажу квартиры по существенно заниженной стоимости, как и доказательств отсутствия у него возможности преодоления сложившихся обстоятельств иным альтернативным способом.

В силу приведенных обстоятельств оснований полагать оспариваемую сделку купли-продажи недействительной как по мотиву имевшего место обмана истца ответчиком относительно её действительных условий, так и по мотиву её кабальности, суд не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении требований иска Б.....а П.Н. к Ф.....у Д.В. о признании недействительным договора от 25.01.2019 года купли-продажи квартиры по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос.Г..... ул....., д..... кв..... применении последствий недействительности сделки отказать.

Принятые на основании определения Гурьевского районного суда Калининградской области от 20.05.2019 года меры по обеспечению иска в виде наложения запрета на совершение в отношении квартиры с КН 39:03:080817:3631, расположенной по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, пос....., ул.Изумрудная, д....., кв..... ответчикам, иным третьим лицам действий, связанных с отчуждением, передачей в залог, аренду, обременением правами третьих лиц, а также наложения запрета на совершение регистрационных действий, отменить по вступлению решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Гурьевский районный суд Калининградской области в течение месяца со дня его составления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 26

Судья

А.Г. Олифер