

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 июня 2014 года

г. Красноярск

Свердловский районный суд г. Красноярска в составе:
председательствующего - судьи [REDACTED]
с участием истца - [REDACTED]
представителя истца - [REDACTED], доверенность от 06.12.2013 года
ответчика - [REDACTED]
представителя ответчика [REDACTED] - [REDACTED], доверенность от 13.03.2014 года
представителя третьего лица [REDACTED] - [REDACTED], доверенность от 07.04.2014 года
при секретаре - [REDACTED].
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о признании недействительными договора дарения жилого помещения, договора купли-продажи жилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась с иском к [REDACTED] о признании договора дарения квартиры недействительным, мотивируя требования тем, что в 2010 году по договору дарения квартиры [REDACTED] подарила [REDACTED] жилое помещение, расположенное по адресу: г. Красноярск, [REDACTED], под условием, что ответчик физически и материально будет оказывать помощь истце, поскольку она является инвалидом 3 группы по зрению, кроме этого, находится в преклонном возрасте, 1929 года рождения. Однако ответчик помощи не оказывает, в связи с чем, истица обратилась с требованиями о недействительности договора дарения, так как сделка дарения была заключена истцом под влиянием заблуждения.

Впоследствии истцом требования были дополнены, поскольку [REDACTED] стало известно, что ответчик [REDACTED] в 2011 году продал квартиру [REDACTED] - супруге своего старшего брата, истица на протяжении всего времени проживает в спорной квартире, оплачивает расходы по содержанию жилья, зарегистрирована по месту жительства, просит также признать недействительным договор купли-продажи квартиры и применить последствия недействительности сделки.

В последующем исковые требования уточнены истицей, просит признать недействительным договор дарения 2/3 долей квартиры по [REDACTED], поскольку 1/3 доля принадлежала ответчику по приватизации, признать недействительным договор купли-продажи квартиры и прекратить право собственности ответчицы на жилое помещение, передав квартиру в собственность [REDACTED] и [REDACTED].

В судебном заседании истица [REDACTED] и её представитель [REDACTED], действующая по доверенности от 06.12.2013 года, исковые требования поддержали, суду пояснили, что в 1995 году квартира по адресу: г. Красноярск, [REDACTED] была приватизирована на [REDACTED] (истца), [REDACTED] (супруг), [REDACTED] (сын) по 1/3 доли. В декабре 2010 года [REDACTED] и [REDACTED] подарили свои доли младшему сыну - [REDACTED]. Устно они договорились, что [REDACTED] будет оказывать материальную помощь родителям. В мае 2011 года умер [REDACTED]. В спорной квартире осталась проживать [REDACTED], которая содержала квартиру, оплачивала жилищные и коммунальные услуги, зарегистрирована по месту жительства. Ответчик [REDACTED] материальную помощь своей матери не оказывал. Более того, в сентябре 2011 года [REDACTED] продал квартиру [REDACTED] - супруге своего старшего брата, о чем истица узнала в сентябре 2013 года. Фактически истица как проживала, так и проживает в спорном жилом помещении, самостоятельно несет расходы по оплате квартиры. Считает, что при заключении договора дарения истица заблуждалась, что останется собственником квартиры, ответчик обманул её, получив 2/3 доли квартиры, продал её, фактически содержания истцу не предоставлял. Кроме этого, денежные средства за продажу квартиры ответчик от [REDACTED] не получал. Просят признать недействительными договор дарения 2/3 долей квартиры и купли-продажи квартиры, применив последствия недействительности сделок.

В судебном заседании ответчик [REDACTED] исковые требования признал, суду пояснил, что в 2010 году родители подарили ему 2/3 доли квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [REDACTED], с условием их материального содержания. Однако, в связи с трудным материальным положением, он помощь родителям не оказывал. В мае 2011 года умер отец - [REDACTED]. В сентябре 2011 года старший брат - [REDACTED] и его супруга - [REDACTED] пригласили его к себе домой, и обманным путем, предварительно доведя до состояния сильного алкогольного опьянения, заставили подписать его договор купли-продажи квартиры. Никаких денежных средств за квартиру ему не передавали. Осенью 2013 года возник конфликт, и [REDACTED] предупредила его, что квартиру она сдаст арендаторам, а [REDACTED] заберет к себе. Расходы по оплате за квартиру несет мать - [REDACTED].

Представитель ответчика [REDACTED] - [REDACTED], действующий по доверенности от 13.03.2014 года, исковые требования не признал, заявил о пропуске срока исковой давности. Согласно ч.2

ст. 181 ГК РФ срок исковой давности о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. С учетом даты заключения и государственной регистрации обеих сделок и даты подачи иска - 18.09.2013г., считает срок исковой давности пропущенным. Кроме этого, ст. 178 ГК РФ не применима к данным правоотношениям, так как у истицы не было заблуждения относительно природы сделки - дарение является обычной, несложной, распространенной сделкой между близкими родственниками. Предметом сделки являлось жилое помещение, квартира, которая по настоящее время используется истицей по прямому назначению - для постоянного проживания. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Кроме того, истица имеет постоянную регистрацию в спорной квартире. Ответчик постоянно ухаживает за истицей и спорным жилым помещением. Передача дара была осуществлена в соответствии со ст.574 ГК РФ, так как у ответчика имелись и ключи и правоустанавливающие документы на квартиру по в г.Красноярске, которые соответственно он передал при заключении договора купли-продажи. Без правоустанавливающих документов на квартиру сделка купли-продажи не прошла бы государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Красноярскому краю. Если не осуществляет уход за истицей, последняя имеет право обратиться с суд с соответствующим иском, согласно ч.1,2 ст.87 Семейного кодекса РФ - трудоспособные совершеннолетние дети обязаны содержать своих нетрудоспособных нуждающихся в помощи родителей и заботиться о них. При отсутствии соглашения об уплате алиментов алименты на нетрудоспособных нуждающихся в помощи родителей взыскиваются с трудоспособных совершеннолетних детей в судебном порядке. являясь полностью дееспособным, получил от денежные средства в размере 990 000 руб., что подтверждается собственноручно подписанным договором купли-продажи квартиры, в п.3 которого указано о том, что продавец - получил от покупателя - денежные средства в полном объеме до подписания указанного договора. является добросовестным приобретателем спорной квартиры на основании норм гражданского законодательства и Постановления Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. №6-п. В силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции РФ и исходя из общеправового принципа справедливости защита права собственности и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - собственников, сторон в договоре, третьих лиц. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом, а также свободы предпринимательской деятельности и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо данных конституционных прав, то есть не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. В противном случае для широкого круга добросовестных приобретателей, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, будет существовать риск неправомерной утраты имущества, которое может быть истребовано у них в порядке реституции. Просит в удовлетворении иска отказать.

Представитель третьего лица - действующий по доверенности от 07.04.2014 года, с требованиями не согласен, считает, что сделки совершены в соответствии с гражданским законодательством.

Представитель третьего лица - Управления Росреестра по Красноярскому краю в судебное заседание не явился, представили заявление о рассмотрении дела в их отсутствие.

Суд, выслушав стороны и их представителей, свидетелей, исследовав представленные доказательства, считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом,

выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно статье 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Согласно п. 2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии со ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу ч. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Судом установлено и усматривается из материалов дела, что на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 22.03.1995 года [redacted], [redacted], [redacted] приобрели в долевую собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Красноярск, [redacted] общей площадью 48,1 кв.м., по 1/3 доли, что подтверждается договором на передачу квартиры (л.д. 48), свидетельством о приватизации (л.д. 49), кадастровым паспортом помещения (л.д. 50-51).

На основании договора дарения от 06.12.2010 года [redacted] и [redacted] передали в качестве дара безвозмездно в собственность [redacted] (младшего сына) 2/3 доли (по 1/3 доли каждый) в праве на квартиру по адресу: г. Красноярск, [redacted] (л.д. 47).

Сделка прошла государственную регистрацию, согласно представленным материалам (л.д. 28-51).

[redacted] умер 04.05.2011 года, согласно свидетельству о смерти (л.д. 176).

По договору купли-продажи квартиры от 29.09.2011 года [redacted] продал принадлежащую ему на праве собственности квартиру по адресу: г. Красноярск, [redacted]; [redacted] за 990 000 руб. (л.д. 23). Сделка зарегистрирована в Управлении Росреестра по Красноярскому краю, что подтверждается регистрационным делом (л.д. 12-26).

Покупатель [redacted] приходится супругой [redacted] - старшему брату ответчика [redacted], как следует из свидетельства о заключении брака (л.д. 27).

На момент заключения договора купли-продажи (29.09.2011г.) спорной квартиры на регистрационном учете в жилом помещении состояли: [redacted] (ответчик), [redacted] (истица), [redacted] (супруг истицы), как следует из выписки из домовой книги (л.д. 24).

В настоящее время на регистрационном учете в квартире по адресу: г. Красноярск, [redacted] состоят истица [redacted] и ответчик [redacted] (л.д. 119).

В судебном заседании представитель истицы поясняла, что [redacted] и её супруг [redacted], передавая в дар свои доли младшему сыну, рассчитывали на материальную помощь с его стороны, полагали, что при жизни они будут считаться собственниками жилья. Однако осенью 2013 года истица [redacted] узнала о том, что квартира ей не принадлежит, собственником является [redacted] - невестка. Однако в течение всего времени проживания в спорной квартире [redacted] несет расходы по оплате жилищных и коммунальных услуг. Ранее она передавала денежные средства на оплату жилья старшему сыну - [redacted], однако квитанции он ей не возвращал.

Ответчик [redacted] суду поясняла, что поскольку она в спорной квартире не проживает, поэтому за жилищные и коммунальные услуги не платит.

В судебном заседании представитель ответчика представил квитанции на оплату жилищных и коммунальных услуг за период с января по октябрь 2013 года (л.д. 201-210).

Ответчик [redacted] пояснил, что об обстоятельствах купли-продажи квартиры не помнит, так как находился в состоянии алкогольного опьянения, намерений продавать квартиру никогда не имел, иного жилья в собственности не имеет, денежные средства за квартиру в сумме 990 000 руб. [redacted] ему не передавала, никаких расписок в получении денежных средств не давал.

Подтверждая отсутствие приобретения имущества в 2011 году представил суду паспорт транспортного средства на автомобиль Тойота Пробокс, 2002 года, который он приобрел 02.11.2008г. (л.д. 193-194) за счет кредитных денежных средств, полученных в Сбербанке России (л.д. 195-198)

В обоснование наличия денежных средств в период приобретения квартиры по [] [] представлены справки о заработной плате [] за период с 2004 по 2011 гг., из которых следует, что средняя заработная плата [] в 2011 году не превышала 11 000 руб. в месяц (л.д. 151-152), расписка от 01.09.2011 года в получении по договору займа от [] суммы в размере 300 000 руб. (л.д. 154), график возврата займа частями по 10 000 руб. (л.д. 153), справка из ГУФСИН России по Красноярскому краю от 04.02.2014г. согласно которой [] получает пенсию за выслугу лет по линии УИС, размер которой в 2011 году составлял 5 805,52 руб. (л.д. 156-158).

В судебном заседании были допрошены свидетели [] и [], которые пояснили суду, что знакомы с [] более 30 лет, проживают в одном подъезде дома по []. Ранее [] проживала с супругом, который умер, в настоящее время она живет одна, к ней часто заходит младший сын – []. Старшего сына – [] и его супругу они не видели. Всегда считали, что [] является собственницей квартиры. Крупных покупок у неё не видели.

Оценивая представленные доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу о том, что сделка дарения 2/3 долей квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [] совершена [] и [] под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение.

По смыслу вышеприведенной правовой нормы сделка считается недействительной, если выраженная в ней воля стороны сформировалась вследствие заблуждения и повлекла иные правовые последствия, нежели те, которые сторона действительно имела в виду. Под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался.

В судебном заседании истица [] пояснила, что сделку дарения совершили с условием оказания материальной помощи и проживания истца с супругом в квартире, однако ей не было известно о продаже квартиры, и таким образом, суд считает, что в силу своего преклонного возраста и состояния здоровья [] (81 год) и [] (84 года), заблуждались относительно правовых последствий сделки дарения, что имеет существенное значение.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что намерений отчуждать спорную квартиру у [] и [] не было, что подтверждается представленными суду доказательствами, в том числе, и постоянной регистрацией по месту жительства в спорной квартире, оплатой за жилищные и коммунальные услуги.

Доводы представителя ответчика [] – [] о том, что [] является добросовестным приобретателем, суд находит необоснованными, учитывая, что сделка дарения квартиры между [] и [] с одной стороны, и [], с другой стороны, признана недействительной, все последующие сделки, осуществленные со спорным жилым помещением помимо воли собственника, также подлежат признанию недействительными, поскольку, исходя из положений ст. 167 ГК РФ недействительная сделка является таковой с момента ее совершения, что влечет недействительность всех последующих сделок со спорной квартирой.

Ссылку представителя ответчика на пропуск истцом [] срока исковой давности, суд находит несостоятельной, поскольку в силу пункта 2 ст. 182 ГК РФ течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. В соответствии с п. 9 совместного Постановления Пленума ВС РФ N 15 от 12 ноября 2001 года и Пленума ВАС РФ от N 18 от 15 ноября 2001 года "О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности", к требованиям о признании недействительной оспоримой сделки не применяются общие правила, установленные ст. 200 ГК РФ о начале течения срока исковой давности.

[] узнала о продаже квартиры [] в сентябре 2013 года, после чего обратилась в суд за защитой своего нарушенного права. Применительно к настоящему спору установленный п. 2 ст. 181 ГК РФ годичный срок исковой давности, суд исчисляет с сентября 2013 года, когда у ответчиков начались конфликты, и истица узнала о наличии договора купли-продажи, в связи с чем, суд приходит к выводу, что срок исковой давности истцом [] не пропущен.

Поскольку безусловных и достоверных доказательств того, что [] знала о том, что заключила с ответчиком договор дарения, имела на это намерение и не заблуждалась относительно природы сделки, не имеется, в связи с чем, суд считает её требования подлежащими удовлетворению: договор дарения 2/3 долей квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [], заключенный 06.12.2010 года между [], [] с одной стороны, и [] с другой стороны, следует признать недействительным.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [], заключенный 29.09.2011 года между [] и []

Ул. В. за ду не ма от (л.д. В.П. (л.д. зрые) ул. земя и не з не у о ул. ия, ли зе ик ти у, м о я х / :
Вместе с тем, суд считает возможным применить последствия недействительности сделок путем приведения сторон в первоначальное положение: передать квартиру, расположенную по адресу: г. Красноярск, [redacted] в собственность [redacted] в 1/3 доли и [redacted] в 1/3 доли, прекратив право собственности [redacted] на указанную квартиру.

Однако суд не находит оснований для взыскания с [redacted] в пользу [redacted] денежных средств в размере 990 000 руб., указанных в договоре купли-продажи квартиры от 29.09.2011 года (п. 3), согласно которому [redacted] (продавец) получил полностью от [redacted] (покупатель) до подписания договора указанную сумму, поскольку стороной ответчика [redacted] не представлено убедительных и достоверных доказательств о наличии у [redacted] на момент заключения договора купли-продажи спорной квартиры в размере 990 000 руб., не представлено и расписки о получении указанной суммы [redacted]. Напротив, в материалы дела представлены справки о заработной плате [redacted] и размере пенсии [redacted], из которых усматривается, что в 2011 году ежемесячный доход семьи из трех человек составлял около 16 000 руб. Указанное обстоятельство вызывает сомнение в платежеспособности покупателя на момент совершения сделки. Представленная ответчиком [redacted] расписка от 01.09.2011 года на сумму 300 000 руб. также не может являться безусловным доказательством наличия необходимой суммы для расчета за приобретаемую квартиру, кроме этого, из расписки не следует, что денежные средства в сумме 300 000 руб. получены для приобретения спорной квартиры.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. При подаче иска [redacted] уплачена государственная пошлина в размере 2 000 руб., которая подлежит взысканию с ответчика [redacted].

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

РЕШИЛ:

Исковые требования [redacted] к [redacted], [redacted] о признании недействительными договора дарения жилого помещения, договора купли-продажи жилого помещения – удовлетворить.

Признать недействительным договор дарения 2/3 долей квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [redacted], заключенный 06.12.2010 года между [redacted] с одной стороны, и [redacted] с другой стороны.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, [redacted], [redacted], заключенный 29.09.2011 года между [redacted] и [redacted].

Применить последствия недействительности сделок путем приведения сторон в первоначальное положение.

Передать квартиру, расположенную по адресу: г. Красноярск, [redacted] в собственность [redacted] в 1/3 доли и [redacted] в 1/3 доли, прекратив право собственности [redacted] на указанную квартиру.

Взыскать с [redacted] в пользу [redacted] возврат государственной пошлины в размере 2 000 (две тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Свердловский районный суд г. Красноярска в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 01.07.2014 года.

Председательствующий:

Кочина Версия



РЕШЕНИЕ ВОСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
17.09.14