

Дело №2-1088/2022

УИД 33RS0019-01-2022-001661-73

Решение

Именем Российской Федерации

г. Суздаль

02 ноября 2022 года

Суздальский районный суд Владимирской области в составе:

председательствующего Кондратьевой О.А.,

при секретаре Поляковой И.С.,

с участием истца Маркова Е.В., представителя истца Маркова Е.В.- адвоката Якушева В.В., представителя ответчика Марковой И.Л.- адвоката Еремеева М.Н., третьего лица Хлопковой Б.Э.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Маркова Е. В. к Марковой И. Л. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым домом, применении последствий недействительности сделки,

установил:

Марков Е.В. обратился в суд с иском Марковой И.Л. о признании недействительным заключенного между ними договора купли-продажи от *** земельного участка с кадастровым номером ### с расположенным на нем жилым домом с кадастровым номером ###, находящихся по адресу: <...>, применении последствий недействительности указанного договора. В обоснование исковых требований указал, что с ответчиком Марковой И.Л. он <данные изъяты>. С <данные изъяты> с Хлопковой Б.Э., с которой <данные изъяты>. В период <данные изъяты> с Хлопковой Б.Э. он являлся собственником земельного участка с кадастровым номером ### и расположенного на нем жилого дома с кадастровым номером ### по адресу: <...>. Так как он находился с Хлопковой Б.Э. в конфликтных отношениях, для урегулирования возникшей с Хлопковой Б.Э. спорной ситуации относительно ее заявлений о разделе имущества, с учетом наличия у нее регистрации в жилом доме, он обратился за консультацией к бывшей супруге Марковой И.Л. В результате с Марковой И.Л. им был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка. Денежные средства за имущество он не получал, фактически данный договор не выражает его волю на утрату права собственности на земельный участок и жилой дом. Мотив совершения оспариваемой сделки свидетельствует о несоответствии его действительной воли оформленному договору купли-продажи и заблуждении относительно природы сделки. Указанные обстоятельства послужили основанием к обращению в суд с данным иском.

Истец Марков Е.В., его представитель адвокат Якушев В.В. в судебном заседании исковые требования поддержали, настаивали на их удовлетворении.

Истец Марков Е.В. в ходе рассмотрения дела пояснил, что ответчик убеждала его, что продажа имущества - единственно верный вариант решения вопроса по выводу имущества из совместно нажитого с Хлопковой Б.Э. Он растерялся, поскольку является юридически неграмотным. В дальнейшем в СМС- сообщениях Маркова И.Л. написала, что это является ее мстью. Полагал, что Маркова И.Л. изначально знала, что земельный участок и дом были приобретены им до заключения брака с Хлопковой Б.Э., не являются совместно нажитым имуществом.

Представитель истца адвокат Якушев В.В. пояснил, что мотивом заключения оспариваемой сделки являлся вывод спорных объектов недвижимости из состава совместно нажитого имущества истца с Хлопковой Б.Э., оспариваемая сделка является ничтожной в силу ч.1 ст. 170 ГК РФ. Указал, что после прекращения брачных отношений Маркова Е.В. с ФИО5 последняя угрожала Маркову Е.В. разделом имущества. Так как у бывшей супруги Маркова Е.В. ответчика Марковой И.Л. имеется высшее юридическое образование, он обратился к ней за помощью. Маркова И.Л. ввела истца в заблуждение относительно природы сделки, убедила, что чтобы снять ФИО6 с регистрационного учета в спорном доме, для исключения имущества из состава совместно нажитого необходимо переоформить все его недвижимое имущество на нее путем составления договора купли-продажи. Для того, чтобы убедить Маркова Е.В. в сохранении за ним контроля управления его имуществом, Марковой И.Л. перед регистрацией оспариваемого договора от *** были составлены на его имя завещание и доверенность с правом распоряжения указанным недвижимым имуществом сроком на пять лет. Доверенность от *** Марковой И.Л. была отменена ***. Обратил внимание, что спорный договор датирован ***, в то время как регистрация перехода права собственности была осуществлена ***. Как пояснил Марков Е.В., Маркова И.Л. *** привезла уже готовый договор, который он подписал ***, при этом передачи объектов недвижимости, документов и ключей не происходило. Также не было передачи денег.

Ответчик Маркова И.Л., извещавшаяся судом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явилась, реализовала право на участие в нем через представителя, просила рассмотреть дело в её отсутствие (л.д.167).

Представитель ответчика Марковой И.Л.- адвокат Еремеев М.Н., действующий на основании ордера (л.д.115) в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований, указав на отсутствие правовых оснований к признанию недействительным договора купли-продажи от ***. Пояснил, что оформление доверенности и завещания на имя Маркова Е.В., а также на имя её брата было вызвано возможным её участием в специальной военной операции. Указал, что его доверитель оплатила приобретенные у Маркова Е.В. объекты недвижимости, исполнив в полном объеме обязанности покупателя, при этом ответчиком не представлено доказательства злоупотребления правом Марковой И.Л. при заключении договора купли-продажи от ***.

Третье лицо Хлопкова Б.Э. в судебном заседании исковые требования поддержала.

Третье лицо Управление Росреестра по Владимирской области, извещавшееся о времени и месте рассмотрения дела, явку представителя в судебное заседание не обеспечило.

Заслушав участников процесса, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой своих нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов. Из смысла названной нормы следует, что предъявление соответствующего требования должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица.

Статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает такой способ защиты права, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Целью заявленного Марковым Е.В. иска является восстановление его прав на земельный участок с кадастровым номером ###, расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером ###, отчужденные ответчику Марковой И.Л. на основании договора купли-продажи от ***.

В силу п.1 ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. (п.2 ст.166 ГК РФ). Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.(п.3 ст.166 ГК РФ).

Согласно п.1 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Абзацем 1 пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В силу п.1 ст.168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных п.2 ст.168 ГК РФ или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. В силу п.2 ст.168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

По своей правовой природе злоупотребление правом - это всегда нарушение требований закона, в связи с чем злоупотребление правом, допущенное при совершении сделок, влечет ничтожность этих сделок, как не соответствующих закону (ст.ст.10,168 ГК РФ).

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна (п.1 ст.170 ГК РФ). По смыслу закона, сделки по отчуждению своего имущества должником являются мнимыми, если они заключены с целью избежать возможного обращения взыскания на принадлежащее должнику имущество.

В силу п.2 ст.170 ГК РФ, разъяснений, данных в п.87 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ», притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та

сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях.

Согласно ч.2 ст.61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных ГПК РФ.

Ответчик Маркова И.Л. является собственником: земельного участка с кадастровым номером ###, расположенного по адресу: <...>, площадью ###.м., расположенного на нем жилого дома с кадастровым номером ### (л.д.45-47,48-49).

Основанием к регистрации за ней права собственности на указанные объекты недвижимости *** явился договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от ***, заключенный между продавцом Марковым Е.В. и покупателем Марковой И.Л. Цена договора его пунктом 2.1 определена в 1 200 000 рублей, состоит из стоимости земельного участка- 600 000 рублей, стоимости жилого дома- 600 000 рублей (л.д.69-70,88-89).

Согласно п.п.2.2, 2.3, 2.4 приведенного договора его цена оплачивается покупателем при его заключении. Оплата по договору производится путем передачи наличных денежных средств и написанием расписки. Датой исполнения обязательств покупателем по оплате считается дата, указанная в расписке.

Пунктом 3.1 договора определено, что объекты передаются продавцом покупателю в момент подписания договора, который является и актом приема- передачи объектов недвижимости

В деле имеется копия подписанной Марковым Е.В. расписки от *** о получении им от Марковой И.Л. денежных средств за проданный им жилой дом и земельный участок по адресу: <...>, в сумме 1 200 000 рублей (л.д.15,70).

Право собственности Маркова Е.В. на земельный участок с кадастровым номером ### возникло *** на основании договора купли-продажи от *** (л.д.61).

Право собственности Маркова Е.В. на жилой дом с кадастровым номером ### было зарегистрировано *** на основании Государственной регистрации после строительства, осуществлявшегося на основании выданного ему разрешения на строительства от *** (л.д.82).

Указанные обстоятельства установленные вступившим в законную силу *** решением Суздальского районного суда <...> от ***, вынесенным по гражданскому делу по иску Хлопковой Б. Э. к Маркову Е. В., Марковой И. Л. о признании недействительной сделки по отчуждению объектов недвижимости, <данные изъяты>, которым было отказано в удовлетворении части исковых требований Хлопковой Б.Э. к Маркову Е.В., Марковой И.Л. о признании недействительной сделки по отчуждению земельного участка и расположенного на нем жилого дома по адресу: <...>, совершенной ***, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности на ### долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером ###, на ### долю в праве общей долевой собственности на жилой дом с кадастровым номером ### (дело ###) (л.д.173-177,178).

<данные изъяты>

Разрешая настоящий спор, суд исходит из следующего.

В соответствии с п.п.1,2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. 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. 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. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ст.ст.549, 550, 555, 556 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с пп.1,2 п.8.1, п.1 ст.131, п.1 ст.551 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

Заключенный между истцом и ответчиком договор купли- продажи от ***, прошел государственную регистрацию.

Как следует из материалов дела правоустанавливающих документов на спорные дом и земельный участок, Марков Е.В. принимал личное участие в государственной регистрации перехода права собственности на принадлежавшие ему объекты недвижимости на основании договора купли- продажи от ***, лично подписал все документы, необходимые для регистрации перехода права собственности, в том числе, оспариваемый договор купли- продажи (л.д.55-91).

Приведенные установленные судом обстоятельства опровергают доводы истца о том, что он не имел намерения отчуждать дом и земельный участок, не получил оплату стоимости недвижимого имущества.

В силу п.3 статьи 10 ГК Российской Федерации разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

В отсутствие доказательств обратному в соответствии с приведенной статьей 56 ГПК РФ, у суда отсутствуют основания к сомнению в равной добросовестности участников договора купли- продажи квартиры от ***.

Под исполнением договора купли-продажи недвижимости следует понимать в соответствии с положениями ст. ст. 224, 398, п. 1 ст. 549, абз. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ совершение продавцом действий по передаче объектов договора, которая была совершена сторонами спора при подписании договора купли-продажи.

Из договора купли- продажи квартиры от *** следует, что продавец Марков Е.В. передал по акту приема-передачи дом и земельный участок покупателю Марковой И.Л., получил от неё денежные средства, покупатель приняла объекты недвижимости, регистрация договора произведена в Росреестре. Таким образом, сделка была исполнена сторонами, что свидетельствует о наличии их воли на исполнение совершенной сделки и достижения соответствующих правовых последствий.

При установленных судом обстоятельствах отчуждение спорных земельного участка с кадастровым номером ####, расположенного на нем жилого дома с кадастровым номером ####, явилось следствием волеизъявления Маркова Е.В. Обстоятельств нарушения прав истца, в том числе посредством введения его ответчиком в заблуждение, судом не установлено. Доказательств обратному суду стороной истца представлено не было.

Проживание истца в спорном доме после заключения договора купли-продажи от ***, регистрации перехода прав на него к ответчику, не является основанием к признанию мнимой, ничтожной указанной сделки по требованиям Маркова Е.В.

Доверенность от Марковой И.Л. на Маркова Е.В. от ***, в том числе на управление принадлежащими Марковой И.Л. земельным участком с кадастровым номером ####, жилым домом с кадастровым номером ####, правом их продажи за цену и на условиях по своему усмотрению, отмененная распоряжением Марковой И.Л. от ***, завещание от ***, составленное Марковой И.Л. в пользу Маркова Е.В. на спорное имущество, не подлежат оценке судом в качестве доказательств тому, что Марков Е.В. был введен Марковой И.Л. в заблуждение относительно природы заключенной им сделки, её правовых последствий (л.д.16-17, 18-19, 155).

Также суд принимает во внимание, что *** Марковой И.Л. было составлено завещание на имя брата, другая доверенность на Маркова Е.В. на постановку на учет автомобиля, представительство в этих целях (л.д.170, 178). Таким образом, действия Марковой И.Л. *** не были направлены исключительно на взаимоотношения с Марковым Е.В. с целью убеждения его в сохранении контроля над спорным имуществом.

Также суд не находит оснований к оценке переписки сторон спора в чате в качестве доказательства тому, что истец был введен ответчиком в заблуждение до заключения договора от *** (л.д.128-129, 130- 154). Сообщения в указанной переписке датированы с *** по ***, не относятся к периоду до заключения и подписания оспариваемого договора, не содержат ссылки на договор, правоотношения по нему.

Исходя из приведенных выводов, установленных в ходе рассмотрения дела обстоятельств, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Маркова Е.В. к Марковой И.Л. в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Маркова Е. В. (<данные изъяты>) к Марковой И. Л. (<данные изъяты>) о признании недействительным договора купли-продажи от *** земельного участка с кадастровым номером ### по адресу: <...>, жилого дома с кадастровым номером ### по адресу: <...>, применении последствий недействительности сделки- оставить без удовлетворения в полном объеме.

На решение может быть подана апелляционная жалоба во Владимирский областной суд через Суздальский районный суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий

О.А.Кондратьева

Мотивированное решение изготовлено судом 10 ноября 2022 года.

