

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

(мотивированное решение суда составлено 29 сентября 2022 года)

Сланцевский городской суд Ленинградской области в составе:

председательствующего судьи Сивяковой Ю.А.,

при помощнике Ж,

рассмотрев в открытом судебном заседании материалы гражданского дела по иску Майорова к Тимохина о признании договора недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истец Майорова обратились в суд с иском к Тимохина о признании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, применении последствий недействительности договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, признании права собственности на <адрес> ЛО, взыскании с Майорова в пользу Тимохина <данные изъяты>

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ истцу Майорова предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины по данному делу (л.д.6-7).

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ приняты обеспечительные меры в виде наложения ареста на квартиру, в отношении которой оспаривается сделка (л.д.8-9).

Протокольным определением суда от ДД.ММ.ГГГГ в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Управление Росреестра по ЛО (л.д. 84, оборот).

В исковом заявлении указано, что ДД.ММ.ГГГГ истец и ответчик заключили договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Данная сделка совершена под влиянием обмана, истец не собиралась продавать квартиру, поскольку она являлась единственным жильем для Майорова. Изложенное подтверждается тем, что истец, вступая в наследство с сыном, договорилась с ним, что квартира полностью будет переписана на нее, а она – напишет на сына завещание на данную квартиру. ДД.ММ.ГГГГ на ее телефон позвонила женщина, которая представилась специалистом банковской системы ФИО1 и предложила ей в связи с якобы похищением денежных средств истца с ее банковских счетов в сумме 1 400 000 руб. и необходимостью поимки мошенников, которые эти средства похитили, обналить сумму денежных средств, выделенных ей из резервного фонда в похищенного размере, путем снятия их со счетов в банке и перевода их обратно в резервный фонд. При выполнении данных действий ФИО1 переключила ее на другого специалиста, который представился - ФИО2. Под его диктовку она перечислила на различные номера телефонов и карт денежные средства в сумме 1 400 000 руб.

ДД.ММ.ГГГГ ей снова позвонил ФИО2, и сообщил ей, что ее хотят оставить без квартиры мошенники, и их нужно опередить. Он дал ей телефон риелтора ФИО4, чтобы она с ней связалась и договорилась о продаже своей квартиры. Впоследствии она узнала, что фамилия у ФИО4 – Кисилевич. Истец позвонила риелтору и та приехала к ней около 18 час. и они оценили квартиру в 1 500 000 руб. Затем ФИО2 сказал, чтобы побыстрее продать, то цену необходимо снизить до 1 000 000 руб. ДД.ММ.ГГГГ она с риелтором ездила за различными справками, необходимыми для продажи квартиры. ДД.ММ.ГГГГ с готовыми документами пришли к нотариусу, там сидела покупательница Тимохина, где они и оформили сделку. Денежные средства в размере 1 000 000 руб. истцу отдали при

нотариусе наличными, и они поехали в МФЦ, где сдали необходимые документы. Также покупатель Тимохина настояла, чтобы истец сразу подала заявление о снятии ее с регистрационного учета и поскольку при снятии необходимо говорить адрес убытия, то риелтор ФИО4 связалась с ФИО2 по ватцапу и он назвал адрес: <адрес>, хотя истец никакого отношения к данному адресу не имеет. Часа через два, когда она находилась дома, ей позвонил ФИО2 и сказал, чтобы денежные средства за квартиру, она перечислила ему через банкомат. Деньги она перечислила различными суммами и на различные номера телефонов, которые ей диктовал ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ он опять позвонил ей и успокоил, что из квартиры ее никто не выселит, что сделка фиктивная. Более истец с ним не общалась и на связь с ней он не выходил. ДД.ММ.ГГГГ она посмотрела телепередачу, где как раз рассказывали про таких мошенников и она поняла, что ее обманули, в связи с чем обратилась в отдел полиции. По ее заявлению о мошенничестве возбуждено уголовное дело. Ей позвонила ФИО4 и сказала, что квартиру истцу надо освобождать уже ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, истца Майорова ввели в заблуждение и под обманном предлогом поимки мошенника, убедили ее продать квартиру и перечислить денежные средства через банкомат ПАО «Сбербанк России», якобы сотруднику банка. Однако, если бы ей были известны действительные обстоятельства сделки, то она не стала бы вступать в указанную сделку на предложенных условиях, поскольку продавать квартиру она не собиралась и никуда переезжать не собиралась. Упомянутый договор нарушает ее права, охраняемые законом интересы, а именно – она осталась без жилья и денежных средств. Поскольку она действовала по заданию ФИО2, чтобы выявить мошенников, то она заблуждалась как в отношении того, что происходит действительная продажа квартиры, а не фиктивная.

Как ей стало известно впоследствии, когда она пошла в полицию, риелтор Свидетель №2 и покупатель Тимохина являются подругами и обе занимаются риелторской деятельностью. Свидетель №2 общалась по телефону с ФИО2 и именно ее телефон он дал для связи, значит, риелтор понимала, что истца вводят в заблуждение, тем более, что изначально Свидетель №2 говорила, что квартира стоит 1 500 000 руб., а сама сказала продать ее за 1 000 000 руб. Истец считает, что и покупатель Тимохина и риелтор общались с ФИО2 и понимали, что приобретают квартиру по стоимости ниже рыночной; содействовали в совершении сделки за короткий срок и могли догадаться, что сделка происходит под влиянием обмана.

На основании изложенного и согласно ст.ст.166-168, 178, 179 ГК РФ истец просит признать договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между истцом и ответчиком недействительным; применить последствия недействительности договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ и признать право собственности на <адрес> за Майорова, взыскав с Майорова в пользу Тимохина 1 000 000,0 руб.

В судебном заседании истец Майорова поддержала искимые требования, по доводам, изложенным в иске, просила иск удовлетворить. Дополнила, что ФИО2 ей говорил, что происходит операция по поимке мошенников, поэтому об этом никому говорить нельзя и она ничего никому не говорила о том, что на самом деле продажи квартиры – не происходит. Цену <адрес> 500 000 руб. для продажи квартиры, она назвала риелтору сама, по после этого ей сказали, что квартиру надо продать за 1 000 000 руб., не помнит, кто именно так сказал – или ФИО2 или ФИО5. Покупку квартиры ФИО5 согласовывала с ФИО2, они договорились, чтобы якобы купить для нее (истца) квартиру в <адрес>. При этом ей ФИО2 не обещал, что купит ей квартиру. Она не возражала по поводу цены квартиры, т.к. думала, что так надо. Денежные средства получила у нотариуса, о чем оформила расписку. Она подала заявление о снятии ее с регистрационного учета, т.к. ей

сказали, что она продала данную квартиру и надо сняться с учета, однако она считала, что ей никуда выезжать не надо и квартиру ей вернуть, когда поймут тех мошенников о которых говорил ФИО2. Ей пришлось выехать из квартиры после того, как ответчик стала требовать ее выезда, выламывала дверь в ее квартиру и вызвала полицию, ее принудили написать заявление, что она покидает квартиру. Вещи она стала собирать 10-12 декабря, когда поняла, что ее обманули с продажей квартиры. Ответчика Тимохина она увидела только у нотариуса, до этого момента ответчика она не видела и общалась с ней. Денежных средств для возврата их Тимохина у нее не имеется, в случае удовлетворения ее иска, сумму 1 000 000 руб. у нее должны удержать из пенсии. Сейчас она проживает на съемной квартире, т.к. другого жилья у нее не имеется.

В судебном заседании представитель истца – адвокат Колесник Т.Н., действующий на основании ордера (л.д.57), иски полностью поддержал по доводам, указанным в иске и дополнил, что истца, учитывая ее преклонный возраст ввели в заблуждение относительно данной сделки, при ее совершении, учитывая звонки мошенников, истец полагала, что совершает мнимую сделку, и что квартира в действительности ею не продается. Данные доводы подтверждает и тот факт, что истец не собиралась выезжать из квартиры, а выехала только после действий ответчика по ее фактическому выселению. Ответчик не является добросовестным приобретателем по сделке, она воспользовалась сложившейся ситуацией и приобрела квартиру значительности ниже ее рыночной стоимости, что не могла не понимать, учитывая, что она ведет деятельность по сдаче недвижимости в аренду. При этом квартира была приобретена даже без ее осмотра со стороны Тимохина. Имеются основания для признания сделки недействительной на основании ст.ст. 178, 170 ГК РФ – как совершенной под влиянием заблуждения, в которое истец была введена ФИО2, а ответчик этим воспользовалась; а также сделка является мнимой – поскольку таковой в результате указанного заблуждения ее считала истец. При этом сделка совершена на крайне невыгодных условиях, фактически по цене в два раза ниже рыночной, что согласно п.3 ст.179 ГК РФ – является основанием для признания данной сделки недействительной. Договор был совершен в крайне короткие сроки, нотариус не провела надлежащую проверку сделки, а именно – запрос о дееспособности лиц выполнен только ДД.ММ.ГГГГ. Просил иск удовлетворить.

Ответчик – Тимохина, надлежащим образом извещенная о месте и времени судебного заседания, не явилась, просила о рассмотрении дела в ее отсутствие. В ходе предварительных заседаний поясняла, что иск не признает и просит в его удовлетворении отказать. С риелтором Свидетель №2 она знакома года четыре, в конце осени 2021 года она оставила ей заявку о поиске квартиры для покупки, о чем у них заключен договор. Она действительно занимается тем, что сдает квартиры в аренду, у нее в собственности три квартиры. Где-то 7 декабря ей позвонила риелтор и сказала, что есть вариант для покупки, объяснила по какому адресу продается квартира. В это время ответчик болела, поэтому сказала, что осмотрит квартиру позднее, на что Свидетель №2 ей ответила, что продажа срочная, и поэтому квартиру ответчик осмотрела по фотографиям, который прислала ей риелтор. Тимохина знает дом, в котором продавалась квартира, его месторасположение, в связи с чем осмотр квартиры по фотографиям ее устроил и она решила купить эту квартиру. Ее также устроила цена квартиры, при этом она не считала ее заниженной, поскольку цену продавец определяет сама. У нее деньги находились на книжке и она хотела провести расчеты через Сбербанк, на что ФИО5 ей сообщила, что продавец хочет получить расчет только за наличные средства. Она согласилась и стала ждать звонка, риелтор позвонила и сказала, что они записаны к нотариусу на 08 декабря. Когда она туда пришла, то впервые увидела Майорова, также у нотариуса присутствовала и ФИО3. Она с

истцом не общалась и не выясняла причин продажи квартиры, они зашли к нотариусу, которая зачитала им договор купли-продажи и по пунктам договора задавала вопросы продавцу. В присутствии нотариуса она передала деньги Майорова. Потом они все поехали в МФЦ сдавать документы по сделке и документы о снятии истца с регистрационного учета по адресу квартиры, и там Майорова пояснила, что квартиру продает в связи с переездом в <адрес> к родственнику ФИО2 и покупает там квартиру. Истцу действительно поступали звонки на телефон, но суть разговоров и с кем та разговаривала – ответчик не знает. В МФЦ они с ответчиком договорились, что та поживет некоторое время до переезда в <адрес>. 21 декабря она спросила у риелтора, что с ключами от квартиры, на что та сообщила, что продавец не хочет покидать квартиру, без объяснения причин. Риелтор дала ей телефон продавца, но Майорова и ей ничего не стала объяснить, тогда она вызвала полицию. Когда ответчик пришла в квартиру, то увидела, что вещи у истца собраны для выезда, в присутствии сотрудника полиции Майорова согласилась освободить квартиру.

В судебном заседании представитель ответчика – адвокат Ягненков Д.А., действующий на основании ордера (л.д.56), просил в иске отказать, пояснил, что истцом не доказано, что ее ввели в заблуждение относительно правовой природы совершаемой сделки, все доводы о том, что Майорова звонил некий ФИО2, который убедил ее совершить данную сделку только для видимости и для поимки мошенников, ничем не доказаны. При этом истец пояснила о том, что ее просил указанный ФИО2 никому ничего не сообщать по вопросу этой продажи, поэтому ни покупатель, ни риелтор, ни нотариус ничего не знали и не могли знать о том, что истец якобы в действительности квартиру не продает и считает, что она участвует в поимке мошенников таким способом. В случае, если бы ответчик знала о названных обстоятельствах, то в данную сделку она бы вступать не стала. При этом поведение истца, связанное со снятием с регистрационного учета по адресу проданной квартиры и последующим добровольным сбором вещей для выезда, подтверждают, что на самом деле Майорова понимала, что квартира ею продана и истец должна передать ее новому владельцу, что подтверждается фотографиями, представленными ответчиком и видеозаписями, отражающими выезд истца из квартиры. Ответчик является добросовестным приобретателем квартиры, за которую она произвела полный расчет по цене, которую истец определила сама, доказательств того, что имеются основания для признания сделки недействительной – истцом не представлено.

Представитель третьего лица – Управления Росреестра по ЛО, в суд не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в их отсутствие, возражений по иску не представил (л.д.98).

В ходе судебного разбирательства, были допрошены свидетели по данному делу:

Так, свидетель Свидетель №1, нотариус Сланцевского нотариального округа <адрес>, показала суду, что ею была удостоверена сделка купли-продажи квартиры, заключенная между Майорова и Тимохина, сделка была стандартной, никаких особенностей в данном договоре - не было, замечаний от сторон при оформлении договора – не поступало. Перед проведением сделки нотариус делает соответствующие запросы по базам относительно объекта продажи и по участникам, также стороны при записи на прием представляют пакет документов по сделке. По процедуре стороны сначала знакомятся с проектом договора в письменном виде, а потом нотариус зачитывает вслух данный договор сторонам. Так было и в данном случае; продавец и покупатель находились в здравом уме и твердой памяти, были спокойны, сомнений в том, что продавец действительно намерена продать квартиру у свидетеля - не возникло. При этом Майорова был задан единственный вопрос - о том, насколько быстро надо сняться с регистрационного учета и как это будет происходить, на

что нотариус дала разъяснения согласно условиям договора – где был указан срок десять дней. Также сторонам была разъяснена ст. 556 ГК РФ.

В соответствии с показаниями свидетеля Свидетель №2 она знакома с Тимохина по работе, примерно четыре года, в приятельских отношениях не состоит. До ДД.ММ.ГГГГ – истца Майорова она не знала. 06 декабря ей позвонила Майорова и предложила продать квартиру, а до ее звонка в этот день – свидетелю позвонил мужчина, который представился ФИО2 и сказал, что его бабушке надо помочь с продажей квартиры. Она приехала на адрес квартиры, где находилась Майорова, осмотрела и сфотографировала квартиру. Истец пояснила, что квартиру надо продать срочно, в связи с ее переездом в <адрес>, где есть выгодное предложение по приобретению жилья. Стоимость квартиры риелтор определила в 1 500 000 руб. и продать за данную цену можно было - до нового года. Но такой срок не устраивал Майорова, ей нужно было быстрее. На следующий день свидетелю позвонил ФИО2, который представлялся родственником и сказал, что они согласны продать квартиру за 1 000 000 руб., при этом расчет должен быть наличными средствами. Свидетель согласилась и стала искать покупателя, с ФИО4 (Тимохина) у нее был заключен договор на поиск квартиры, поэтому она предложила ей этот вариант покупки. Тимохина осмотрела данную квартиру по фотографиям и согласилась. Потом свидетель помогала Майорова собрать необходимые документы и затем они записались к нотариусу, которая удостоверила сделку. Когда они все вместе находились в МФЦ и подавали документы, возник вопрос о том, на какой адрес выбывает истец, тогда позвонили ФИО2 и он назвал адрес в <адрес>. В МФЦ в ее присутствии продавец и покупатель договаривались, о том, когда Майорова передаст ключи от квартиры Тимохина и истец высказывала намерение съезжать с квартиры. Однако 10 декабря ей позвонил сотрудник полиции и сказал, что истец подала заявление на уголовное дело. Также 10 декабря ей звонила Майорова, объяснила ситуацию, что перевела деньги за квартиру неизвестным лицам и просила найти ей вариант квартиры в Лучках за 500 000 руб., при этом также поясняя, что не может дозвониться до своего родственника ФИО2, сказала, что это брат ее зятя.

После показаний свидетеля Свидетель №2 – истец дополнила, что действительно называла ФИО2 (ФИО2) своим родственником, т.к. об этом он ее попросил, на срочной продаже также настаивал ФИО2. Однако цену продажи квартиры в размере 1 500 000 руб. она назвала сама, а не риелтор, а потом ФИО2 (ФИО2) и ФИО5 определили другую стоимость – 1 000 000 руб., она об этом узнала только при расчете у нотариуса, но возражать не стала, т.к. думала, что так надо.

Суд, выслушав участников процесса, свидетелей, изучив материалы настоящего дела, и материалы уголовного дела №, материал КУСП №д, истребованные по запросу суда из ОМВД России по <адрес>, приходит к следующим выводам.

Согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В силу п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

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

Как следует из 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). Недействительная сделка не влечет юридических

последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно п. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи 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.

Согласно п. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (пп. 5 п. 2 ст. 178 ГК РФ).

По смыслу указанной статьи, заблуждение может проявляться, в том числе, в отношении обстоятельств, влияющих на решение того или иного лица совершить сделку.

В подобных случаях воля стороны, направленная на совершение сделки, формируется на основании неправильных представлений о тех или иных обстоятельствах, а заблуждение может выражаться в незнании каких-либо обстоятельств или обладании недостоверной информацией о таких обстоятельствах.

В силу п. 2 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и 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 (абзац третий данного пункта).

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 99 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ истец Майорова и ответчик Тимохина заключили нотариально удостоверенный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, стоимость квартиры по договору составила 1000000 рублей. (л.д.16-18). На следующий день – ДД.ММ.ГГГГ договор был зарегистрирован в Управлении Росреестра по <адрес> (л.д.19-20).

ДД.ММ.ГГГГ Майорова обратилась в ГБУ ЛО «МФЦ» для регистрации по новому месту жительства (л.д.29, 154).

Согласно доводам истца и ее представителя – данная сделка была совершена под влиянием обмана со стороны некоего ФИО2, который звонил на телефон истца и ввел ее в заблуждение в отношении обстоятельств совершения данной сделки, что повлияло на ее решение совершить сделку, т.е. воля направленная на совершение данной сделки была сформирована на основании ложных представлений о том, что она участвует посредством оформления данной сделки в поимке мошенников.

Однако доказательств изложенного со стороны истца не было представлено, при этом из материалов уголовного дела № следует, что предварительное следствие по заявлению Майорова было приостановлено в связи с неустановлением лица, подлежащего привлечению в качестве обвиняемого (л.д.163 с оборотом данного уголовного дела); при этом материалы уголовного дела не содержат каких-либо доказательств (например – аудиозаписей), позволяющих установить факты наличия звонков на абонентский номер истца и содержание таких телефонных разговоров, в указанные Майорова даты, которые повлияли на ее решение заключить упомянутый договор купли-продажи, с целью, как утверждает истец не отчуждения квартиры, а поимки мошенников.

При этом, согласно показаниям свидетелей – Свидетель №2, Свидетель №1, истец при заключении договора не упоминала о том, что в действительности она не имеет намерения продавать квартиру, либо – о том, что она полагает, что квартира остается у нее – вне зависимости от заключения сделки, не высказывала сомнений относительно необходимости и своих намерений по заключению данного договора, а также - относительно его правовой природы и последствий сделки. Показания данных свидетелей последовательны, не противоречат друг другу, оснований для недоверия названным свидетелям - у суда не имеется.

Также суд принимает во внимание тот факт, что уже при подписании сделки у нотариуса Свидетель №1 - истец интересовалась процедурой снятия с регистрационного учета и выезда с квартиры, что свидетельствует об осведомленности Майорова о том, что данную квартиру ей нужно освободить для нового собственника. Указанный факт согласуется и с показаниями свидетеля Свидетель №2 и ответчика Тимохина о том, что в МФЦ истец договаривалась с ответчиком о возможности некоторого периода проживания в данной квартире, что прямо указывает на понимание истцом при оформлении оспариваемой сделки того обстоятельства, что ей будет необходимо освободить квартиру.

Представленные ответчиком фотографии квартиры (л.д.155-157), которые были подтверждены истцом как фотографии именно ее квартиры до и во время сбора вещей и выезда, также подтверждают вышеизложенное.

Изученный в ходе судебного заседания материал КУСП №д также – не подтвердил доводы истца относительно ее заблуждения относительно заключаемого договора купли-продажи.

Доводы представителя истца о том, что нотариусом не были надлежащим образом проверены необходимые документы при проведении указанной сделки (л.д.172-185), а именно – запрос о дееспособности лиц выполнен только ДД.ММ.ГГГГ (л.д.184 с оборотом), не свидетельствует о наличии обстоятельств, о которых указывает представитель истца, при этом на момент удостоверения сделки нотариусом, истцом была представлена справка из Сланцевского психиатрического кабинета (л.д.75).

Истцом не доказано, что ответчик Тимохина знала или должна были знать об обмане в отношении истца, согласно показаниям Майорова она впервые встретила с ответчиком только у нотариуса, что подтверждено и истцом, при этом Тимохина никакого влияния на ее решение по продаже квартиры, либо определения ее цены - не оказывала. Факт того, что ответчик ведет деятельность, связанную с предоставлением жилья в аренду, покупкой

недвижимости (л.д.33-36), что не оспаривалось ответчиком в судебном заседании, но сам по себе не свидетельствует о наличии обстоятельств, о которых указывает истец и которые могут являться основанием для признания сделки недействительной.

Доводы истца о приятельских отношениях Свидетель №2 и ответчика Тимохина, общении риелтора Свидетель №2 с ФИО2, которые, по утверждению истца и установили продажную цену <адрес> 000 000 руб. – не были подтверждены в ходе судебного разбирательства и являются необоснованными, при этом вопрос приятельских отношений между риелтором и ответчиками сам по себе также не свидетельствует о наличии обстоятельств, о которых указывает истец.

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. При этом по мотиву кабальности не может быть оспорена сделка, заключенная вследствие легкомысленного поведения потерпевшего, незнания рыночной конъюнктуры либо экономического просчета потерпевшего.

Однако сама по себе ссылка на рыночную стоимость квартиры (л.д. 99-153), наличие оснований для признания сделки кабальной не подтверждает. Доказательств того, что ответчик знал или должен был знать о возможном наличии тяжелой жизненной ситуации и воспользовался этим, не представлено.

Возбуждение уголовного дела и признание истца Майорова потерпевшей после заключения оспариваемой сделки не свидетельствует о незаконности действий ответчика при заключении договора купли-продажи. Совершение в отношении истца противоправных действий третьими лицами в случае их установления при рассмотрении уголовного дела, вынесении обвинительного приговора, может быть положено в основу для последующего взыскания с указанных лиц полученных денежных средств, но не оспаривания настоящей сделки.

В соответствии с п. 1 ст. 170 ГК РФ мнимой является сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

Согласно разъяснениям, данным в п. 86 вышеназванного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, при разрешении спора о мнимости сделки следует учитывать, что стороны такой сделки могут также осуществить для вида ее формальное исполнение. По смыслу приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации для признания сделки недействительной на основании ст. 10 и 168 ГК РФ, а также для признания сделки мнимой на основании ст. 170 этого же кодекса необходимо установить, что стороны сделки действовали недобросовестно, в обход закона и не имели намерения совершить сделку в действительности.

По данному делу представитель истца, указывая о том, что сделка является мнимой не привел никаких доводов и, свидетельствующих о недобросовестности второй стороны сделки - покупателя квартиры, либо о ее намерении совершить эту сделку исключительно для вида, без ее реального исполнения.

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Статьей 67 ГПК РФ предусмотрено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и

непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1). Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2). Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3).

Разрешая заявленные требования и оценивая доводы истца, суд руководствуясь вышеприведенными нормами права исходит из того, воля истца при совершении оспариваемой сделки соответствовала ее содержанию, истец намеревалась заключить сделку, связанную с продажей спорной квартиры, то есть желала возмездно передать ее в собственность Тимохина, а доказательств того, что выраженная в сделке воля сформировалась у истца вследствие заблуждения или недобросовестного поведения со стороны Тимохина, или иных лиц, суду не было представлено.

Оценив доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, установив, что истцом не представлено доказательств иных целей при заключении сделки, чем предусматривает договор купли-продажи, а также обстоятельств, указывающих на совершение ответчиком или иными лицами действий, направленных на введение истца в заблуждение относительно природы совершаемой сделки, отсутствия волеизъявления истца на совершение сделки, а также учитывая, что то обстоятельство, что квартира является для истца единственным жильем (л.д.21-27), само по себе не может являться достаточным основанием для признания договора недействительным, поскольку собственник вправе произвести отчуждение своего имущества в виде жилого помещения любому лицу, суд приходит к выводу об отсутствии оснований к удовлетворению заявленных исковых требований.

В силу ч. 3 ст.144 ГПК РФ в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда.

В силу ч. 2 ст.103 ГПК РФ при отказе в иске издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, взыскиваются с истца, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены. Поскольку истец не относится к лицам, которые в силу закона освобождены от уплаты судебных расходов, суд приходит к выводу о взыскании государственной пошлины с истца, учитывая, что по истечения срока отсрочки ее уплаты государственная пошлина в бюджет не была внесена.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований Майорова к Тимохина о признании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, применении последствий недействительности договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, признании права собственности на <адрес> ЛО, взыскании с Майорова в пользу Тимохина 1 000 000,0 руб. – отказать.

Взыскать с Майорова (ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения <адрес>, паспорт гражданина РФ серии 4102 №) в пользу бюджета муниципального образования Сланцевский муниципальный район <адрес> государственную пошлину в размере <данные изъяты> коп.

Меры по обеспечению иска, принятые по делу согласно определения суда от ДД.ММ.ГГГГ, в виде наложения ареста на квартиру, расположенную по адресу: <адрес> – отменить, с даты вступления настоящего решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения в окончательной форме с подачей жалобы через Сланцевский городской суд <адрес>.

Председательствующий судья Ю.А.Сивякова