

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 2 июня 2021 г. по делу N 33-21993/21

Судья суда первой инстанции: Фролова А.С.

Гр. дело в суде первой инстанции N 2-313/20

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Павловой И.П.,
судей Анашкина А.А., Колосовой С.И.,
при помощнике судьи М.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Анашкина А.А. дело по апелляционным жалобам представителя АО "АльфаСтрахование" по доверенности О., представителя А.И.Ю., А.В. по доверенности П.Н. на решение Перовского районного суда г. Москвы от 27 октября 2020 года, которым постановлено:

Исковые требования С.И. к Н., А.И.Ю., А.В. о признании сделки недействительной, истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения, прекращении обременения удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ..., заключенный 26 июля 2019 года между С.И. и Н.

Истребовать из владения А.И.Ю., А.В. в пользу С.И. квартиру, расположенную по адресу:

Настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении права собственности А.И.Ю., А.В. и прекращении обременения в виде ипотеки в пользу АО "Райффайзенбанк".

установила:

С.И. обратилась в суд с требованиями к ответчикам Н., А.И.Ю., А.В. о признании сделки недействительной, истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения, прекращении обременения. В обоснование заявленных требований указала, что в 26 июля 2019 года истец заключила с ответчиком Н. договор купли-продажи квартиры по адресу: 06.08.2019 года Управлением Росреестра по г. Москве зарегистрирован переход права собственности на принадлежавшую ей квартиру. В последующем право собственности на основании договора купли-продажи перешло к ответчикам А.И.Ю., А.В. Однако ввиду имеющегося у истца психического заболевания на момент подписания договора по своему психическому состоянию она не могла понимать значение своих действий и руководить ими, а, следовательно, сделка является недействительной по основаниям ст. 177 ГК РФ.

Истец просит признать недействительным договор купли-продажи квартиры по адресу:, заключенный 26 июля 2019 года между С.И. и Н., истребовать из чужого незаконного владения А.И.Ю., А.В. спорную квартиру, прекратив залог в пользу АО "Райффайзенбанк".

Истец С.И. в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя С.А., которая искивые требования поддержала.

Ответчик Н., в судебное заседание не явился, направил в суд своего представителя Д., который иск не признал.

Ответчик А.И.Ю. и его представитель в судебное заседание явились, искивые требований не признали.

Ответчик А.В. в судебное заседание не явилась, извещена.

Представитель третьего лица АО "Райффайзенбанк" по доверенности К. в судебное заседание явился, искивые требования не признал.

Представитель третьего лица АО "Альфа страхование" в судебное заседание не явился, извещался.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого просят представитель АО "АльфаСтрахование" по доверенности О., представитель А.И.Ю., А.В. по доверенности П.Н., по доводам апелляционных жалоб.

Представитель С.И. по доверенности и ордеру С.А. в судебное заседание явилась, доводы жалобы не признала.

А.И.Ю., представитель А.И.Ю., А.В. по доверенности П.Н. в судебное заседание явились, доводы жалоб поддержали.

Представитель АО "АльфаСтрахование" по доверенности О. в судебное заседание явилась, доводы жалоб поддержала.

Ответчик Н., представитель третьего лица АО "Райффайзенбанк" в судебное заседание не явились, извещены.

Судебная коллегия, проверив материалы дела, заслушав представителя С.И. по доверенности и ордеру С.А., А.И.Ю., представителя А.И.Ю., А.В. по доверенности П.Н., представителя АО "АльфаСтрахование" по доверенности О., находит решение законным и обоснованным, доводы жалоб не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно [ст. 177](#) ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

В силу [ст. 167](#) ГК РФ 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.

В соответствии со [ст. 301](#) ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Как установлено [ч. 1 ст. 302](#) ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Из материалов дела следует, что 26 июля 2019 года между истцом С.И. и ответчиком Н. в простой письменной форме заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает квартиру, находящуюся по адресу:

Квартира принадлежала С.И. на основании договора купли-продажи квартиры от 09.07.2018 г., заключенному между П.В. и С.И.

Согласно [п. 3](#) договора купли-продажи квартиры от 26 июля 2019 квартира оценивается сторонами и продается за 6 847 230 рублей. Покупатель обязуется уплатить продавцу у указанную сумму наличными деньгами в день заключения договора.

Указанный договор купли-продажи был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве 06.08.2019 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

03.10.2019 г. между ответчиками Н. и А.И.Ю., А.В. заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает спорную квартиру.

Согласно п. 5 указанного договора купли-продажи квартиры стороны оценивают указанную квартиру в 6 950 000 руб. Финансовые обязательства стороны выполнены в полном объеме и надлежащим образом.

03.10.2019 г. между ответчиками А.И.Ю., А.В. и АО "Райффайзенбанк" заключен кредитный договор N CTR/MAVOC8/CBD, согласно которому кредитор предоставил им кредит для приобретения спорной квартиры в размере 5200000 руб. под процентную ставку 9,29% годовых.

Согласно условиям Договора купли-продажи квартиры в связи с кредитными обязательствами Покупателя установлен залог квартиры в пользу АО "Райффайзенбанк".

В подтверждение приведенных в исковом заявлении доводов о неспособности истца отдавать отчет своим действиям и руководить ими на момент заключения сделки от 29.07.2019 года истцом С.И. были представлены медицинские документы о состоянии ее психического здоровья.

По результатам исследования комиссия экспертов ПБ N 1 им. Н.А. Алексеева г. Москвы пришла к изложенным в заключении N 144-7 от 01.06.2020 года выводам о том, что Самарская страдает в настоящий момент и страдала на момент заключения договора купли-продажи квартиры от 26.07.2019 г. хроническим психическим расстройством в форме параноидной шизофрении непрерывного типа течения (по МКБ-10: F 20.00). Об этом свидетельствуют данные анамнеза и, материалы гражданского дела о нарастании примерно с 2014 года замкнутости, малообщительности, подозрительности, появлении стойких бредовых идей преследования отношения, ущерба, сопровождающихся ощущением слезки, прослушиваний ее через мобильные устройства, аффективными нарушениями с возбуждением, тревогой, нарушениями сна, а также послужившим ее неадекватному поведению, обращению к юристам по бредовым мотивам и совершению оспариваемого договора купли-продажи.

Течение психического расстройства сопровождалось у С.И. нарастанием характерных для шизофренического процесса негативно-личностных изменений в виде утраты привычных интересов, бездеятельности, снижения энергетического потенциала и волевых способностей, сглаженности эмоциональных реакций, социальной дезадаптированности, необходимости в постороннем контроле и помощи. Указанная психотическая симптоматика, сопровождавшаяся психомоторным возбуждением и неадекватным поведением, послужила причиной к ее госпитализации в психиатрический стационар в апреле 2020 года. Данное заключение подтверждается и результатами настоящего клинико-психиатрического обследования, выявившего у подэкспертной сохраняющиеся стойкие бредовые идеи с аффективными нарушениями, подозрительностью, эмоциональной выхолащенностью и неадекватностью, структурными нарушениями мышления в виде нецеленаправленности и паралогичности, соскальзываний, парадоксальности

суждений, грубым нарушением критических и прогностических способностей. Указанные изменения психики С.И. были выражены столь значительно, что лишали ее способности понимать значения своих действий и руководить ими в период подписания договора купли-продажи квартиры от 26.07.2019 г.

Согласно мнению психолога, в период совершения сделки 26.07.2019 г. С.И. находилась в состоянии дезорганизации психической деятельности, связанном с имевшимися у нее личностно-мотивационными, эмоционально-волевыми расстройствами, которые проявлялись в наличии у нее сверхценных идей отношения, преследования, ущерба, подозрительности, патологической доверчивости, внушаемости и пассивной подчиняемости, нарушений критических и прогностических способностей, болезненной мотивацией поведения. Указанные личностно-мотивационные, эмоционально-волевые расстройства лишали ее в момент заключения сделки 26.07.2019 г. способности к самостоятельному волеизъявлению, принятию взвешенных решений, прогнозу возможных последствий собственных действий.

Разрешая заявленные требования по существу, суд правомерно применил к спорным правоотношениям положения вышеуказанных правовых норм, и учитывая, что истец на момент заключения договора купли-продажи спорной квартиры от 26 июля 2019 года не могла понимать значение своих действий и руководить ими, в связи с чем отсутствовала воля истца на заключение сделки, повлекшей выбытие квартиры из владения С.И. помимо ее воли, пришел к обоснованным выводам о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу:, заключенного 26 июля 2019 года между С.И. и Н., истребовав из владения А.И.Ю., А.В. в пользу С.И. квартиру, расположенную по адресу:

Судебная коллегия в полной мере соглашается с выводами суда первой инстанции. Данные выводы основаны судом на материалах дела, к ним он пришел в результате обоснованного анализа письменных доказательств, которым суд дал надлежащую оценку в соответствии с положениями ст. 67 ГПК РФ.

Доводы апелляционных жалоб относительно несогласия с заключением эксперта не опровергают правильность выводов суда, содержащихся в обжалуемом решении. Принимая в качестве доказательства заключение эксперта, суд учел, что эксперт, проводивший данную экспертизу, был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, выводы эксперта являются обоснованными, научно-аргументированными, эксперт имеет соответствующее образование и значительный опыт работы, тогда как достоверность заключения истцом не опровергнута.

Кроме того, следует также отметить, что доводы, по которым заявитель не согласен с заключением эксперта, носят субъективный характер и не содержат доказательств, опровергающих данное заключение, или обстоятельств, которые бы могли повлиять на иную оценку данного заключения.

Ссылки в апелляционных жалобах на то, что суд необоснованно отказал в назначении дополнительной или повторной экспертизы, несостоятельны, поскольку оснований для назначения судом дополнительной экспертизы не имелось в силу того,

что выводы, приведенные в экспертном заключении, являлись исчерпывающими, каких-либо сомнений в их обоснованности не вызывали, как и не являются основанием для назначения дополнительной или повторной экспертизы в суде апелляционной инстанции.

Доводы апелляционной жалобы о том, что Н. являлся на момент продажи квартиры ее собственником, а потому ответчики являются добросовестными покупателем, не могут служить основанием к отмене или изменению судебного постановления, поскольку, по смыслу [ст. 302](#) ГК РФ под выбытием имущества из владения собственника (иного законного владельца) помимо его воли означает выбытие без всякого участия воли (утерю, хищение и т.п.).

При этом суд первой инстанции установил, что спорная квартира выбыла из владения собственника помимо его воли. При таких обстоятельствах договор купли-продажи заключенный между Н. и А.И.Ю., А.В. в силу действующего законодательства является недействительным.

При таких обстоятельствах, Н. не являлся на момент продажи квартиры ее собственником, а потому не мог на законных основаниях распоряжаться спорным имуществом.

Фактически все доводы апелляционных жалоб по существу сводятся к несогласию с решением суда, не содержат фактов, которые не проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения.

Доводы апелляционных жалоб о том, что Управление Росреестра при регистрации права собственности на спорное жилое помещение, в рамках проведения правовой экспертизы пришел к вводу о том, что представленные документы по форме и содержанию отвечали требованиям действующего законодательства, также не являются основанием к отмене решения суда первой инстанции.

У регистрирующего органа отсутствовали законные основания для отказа в государственной регистрации права, что само по себе не исключает оценку сделки по итогам рассмотрения гражданско-правового спора, как незаконной.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно.

Руководствуясь [ст. ст. 328, 329](#) ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Перовского районного суда г. Москвы от 27 октября 2020 года, оставить без изменения, апелляционные жалобы представителя АО "АльфаСтрахование" по доверенности О., представителя А.И.Ю., А.В. по доверенности П.Н. - без удовлетворения.