

Решение № 2-389/2017 от 15 мая 2017 г. по делу № 2-389/2017

Лысьвенский городской суд (Пермский край) - Гражданское

/
Дело № 2-389/2017

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ Лысьвенский городской суд Пермского края в составе судьи Собецкой А.В., при секретаре Галяутдиновой Г.Х., рассмотрев в открытом судебном заседании в <адрес> гражданское дело по иску ФИО2 к ФИО3, ФИО1, ФИО4 о признании сделок недействительными,

У с т а н о в и л:

ФИО2, за которого по доверенности действует ФИО5, обратился в суд с иском к ФИО3, ФИО1, ФИО4 о признании недействительной сделки купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес> заключенной ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3, а также о признании недействительной сделки мены указанной квартиры на комнату площадью 12.7 кв.м., расположенную по адресу: <адрес> края, <адрес> заключенную ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3 и ФИО9, ссылаясь на нормы статей [178](#), [179 ГК РФ](#).

В дальнейшем основания иска были изменены, заявлены требования о признании сделок недействительными на основании ст. [177 ГК РФ](#).

В судебном заседании представитель истца ФИО5 требования ФИО2 поддержала. Поясняла, что ее брат ФИО2 длительное время страдает психическим заболеванием. С ДД.ММ.ГГГГ года состоит на учете у врача-психиатра, ежегодно проходит стационарное лечение в психиатрическом отделении больницы. С ДД.ММ.ГГГГ г. истец находится на принудительном лечении в психиатрическом стационаре общего типа на основании постановления суда в связи с совершением преступления. На праве собственности ФИО2 принадлежала квартира по <адрес>, где он проживал до помещения на принудительное лечение. ДД.ММ.ГГГГ ФИО2, не понимая значения своих действий в силу психического заболевания, продал квартиру своему племяннику ФИО3, полагая, что фактически составляет завещание и имеет право постоянного проживания в указанном жилом помещении. Считает, что в соответствии со ст. [177 ГК РФ](#) сделка должна быть признана недействительной. На том же основании, по мнению истца, должна быть признана недействительной и сделка мены спорной квартиры, заключенная между ФИО3 и ФИО9 от ДД.ММ.ГГГГ, по которой ФИО3 обменял квартиру истца на комнату площадью <данные изъяты> кв.м. по <адрес> с доплатой в сумме <данные изъяты> руб. Считает, что нарушены права ФИО2, который в силу заболевания не понимал значение своих действий и не мог ими руководить в момент отчуждения жилого помещения, оставшись фактически без жилья из-за обманных действий ФИО3. О том, что между ним и ФИО3 состоялась сделка купли-продажи, ФИО2 не осознавал, узнал об этом лишь после снятия его с регистрационного учета по месту жительства на основании решения Лысьвенского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчик ФИО3 в суд не явился, представил письменные возражения, в которых указал, что с иском ФИО2 не согласен. Считает, что ФИО2 в момент совершения сделки купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ не был признан недееспособным, находился в здравом уме и ясной памяти, действовал добровольно, получил денежную сумму по договору в размере <данные изъяты> руб., собственноручно

подписал договор. Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке. Как законный собственник имущества ответчик ФИО3 вправе был распорядиться этим жилым помещением и обменять его на комнату по <адрес>13. При этом взял на себя письменное обязательство зарегистрировать ФИО2 в указанном жилом помещении. Считает, что истцом не представлены доказательства заблуждения ФИО2 относительно мотивов, природы и последствий сделки купли-продажи квартиры, а также совершения ее под влиянием обмана. Также считает, что истцом пропущен годичный срок исковой давности, предусмотренный ст. [181 ГК РФ](#).

Представитель ответчика ФИО8, действующая по доверенности, в судебном заседании поддержала доводы ФИО3

Ответчик ФИО1 в судебное заседание не явился. О времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом (л.д.27, Т.2), о причинах неявки суд не уведомил. Ранее в судебном заседании с иском согласен не был. Пояснял, что совместно с женой ФИО4 в <данные изъяты> г. они приобрели по договору мены квартиру по <адрес> в <адрес>. Считает, что они являются добросовестными приобретателями, поскольку все условия договора были ими исполнены. Они передали ФИО10 комнату по <адрес> и доплату в сумме <данные изъяты>. Также пояснил, что на момент приобретения спорной квартиры им было известно, что в квартире прописан ФИО2, но о состоянии его здоровья они осведомлены не были, место его нахождения не выясняли, обратились в суд с заявлением о снятии его с регистрационного учета. Решением суда от ДД.ММ.ГТТГ их требования были удовлетворены. Также пояснил, что он и его жена ФИО4 в спорную квартиру не вселялись, имеют другое постоянное место жительства.

Ответчик ФИО4 в суд не являлась, о месте и времени слушания дела извещена надлежащим образом (л.д.24, Т.2), о причинах неявки суд не уведомила, с ходатайствами не обращалась.

Выслушав стороны, проверив материалы дела, суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В силу п. 3 ст. [154](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) или более сторон (многосторонняя сделка).

В силу ч. 1 и 2 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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ч.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.

В соответствии с ч. 1 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.

Судом установлено, что на основании решения Лысьвенского горисполкома от ДД.ММ.ГТТГ ФИО2 была предоставлена квартира, расположенная по адресу: <адрес> (л.д.28, Т.1). С этого времени ФИО2 проживал в указанном жилом помещении и был зарегистрирован там (л.д.39, Т.1).

На основании договора приватизации от ДД.ММ.ГТТГ ФИО2 приобрел указанную квартиру в собственность (л.д.25, 32, Т.1).

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого ФИО2 продал ФИО3 указанную квартиру за <данные изъяты> руб. Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке. Согласно пункту 1 договора за ФИО2 сохранялось право проживания в указанной квартире (л.д. 32, 33, 61, Т.1).

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3, ФИО1 и ФИО4 заключен договор мены, по которому ФИО3 обменял указанную квартиру на комнату площадью 12,7 кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, принадлежащую ФИО9, получив доплату в сумме <данные изъяты> руб. Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке (л.д. 32, 46, 59, 62, Т.1).

Решением Лысьвенского городского суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 был признан утратившим право пользования квартирой по <адрес> <адрес> (л.д.8, Т.1).

Согласно справке МСЭ от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 установлена вторая группа инвалидности по общему заболеванию бессрочно (л.д.6, Т.1).

ФИО2 с <данные изъяты> состоит на учете у врача-психиатра с диагнозом <данные изъяты> Параноидная шизофрения, эпизодический ремиттирующий (рекуррентный) тип течения (неполная ремиссия). Неоднократно лечился в ПОПБ № и в ГБУЗ <данные изъяты> Данное обстоятельство подтверждается записями амбулаторных карт, медицинских карт стационарного больного, заключениями комиссий экспертов от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, выпиской из истории болезни ФИО2 ГБУЗ <данные изъяты> (л.д.22, 76-80, 119-196 Т.1).

В ДД.ММ.ГГГГ года в отношении ФИО2 было возбуждено уголовное дело по ч.1 ст. [119 УК РФ](#), в связи с обоснованной необходимостью была проведена амбулаторная судебно-психиатрическая экспертиза. Комиссия экспертов пришла к выводу, что в связи с психическим расстройством ФИО2 в период инкриминируемого ему деяния не мог осознавать фактически характер и общественную опасность своих действий и руководить ими. На основании постановления Лысьвенского городского суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 был освобожден от уголовного наказания, ему назначены принудительные меры медицинского характера в виде принудительного лечения в психиатрическом стационаре общего типа (л.д.53-55 Т.1). С ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время ФИО2 находится на принудительном лечении в психиатрическом стационаре ГБУЗ ПК <данные изъяты>

С целью определения возможности истца осознавать значение своих действий и руководить ими при заключении оспариваемой сделки от ДД.ММ.ГГГГ., а также для определения обоснованности заявлений истца об уважительности причин пропуска срока исковой давности судом была назначена судебно-психиатрическая экспертиза.

Согласно заключению комиссии экспертов № от ДД.ММ.ГГГГ ГБУЗ ПК «<данные изъяты> ФИО2 психически болен ДД.ММ.ГГГГ г., неоднократно лечился в стационаре Пермской краевой психиатрической больницы, в ЛМК-Психоневрология с диагнозом «Шизофрения». Так, проходил стационарное лечение в ДД.ММ.ГГГГ г., в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ он проходил лечение в стационаре ГБУЗ КПД «ЛМК-Психоневрология» с диагнозом: «параноидная шизофрения». В ДД.ММ.ГГГГ и в ДД.ММ.ГГГГ г. приходил на прием к психиатру за амбулаторным лечением. ДД.ММ.ГГГГ г. продал свою единственную квартиру по <адрес> племяннику ФИО3 ДД.ММ.ГГГГ психиатр отметил на приеме сниженный фон настроения, малодоступность контакта, хмурое выражение лица, предполагалось стационарное лечение, от которого ФИО2 отказался, был госпитализирован только ДД.ММ.ГГГГ При этом был доставлен на прием к психиатру в сопровождении сотрудника ОВД в связи с обострением психического заболевания. В дальнейшем ежегодно проходил лечение в психиатрической больнице. Экспертами сделано заключение о том, что в юридически значимый период ДД.ММ.ГГГГ у ФИО2 имелось хроническое психическое расстройство в форме параноидной шизофрении с непрерывным течением и с выраженным эмоционально-волевым дефектом. Об этом свидетельствуют длительный прогрессирующий характер заболевания с установлением второй группы инвалидности бессрочно с ДД.ММ.ГГГГ г., многократные госпитализации в психиатрические больницы с диагнозом «шизофрения», стойкая галлюцинаторно-бредовая симптоматика с нарастающим эмоционально-волевым дефектом; нарушения мышления в виде паралогичности суждений, резонерства, неадекватности эмоций, снижения волевых побуждений,

отсутствие критики. В юридически значимый период времени состояние ФИО2 оценивалось как «неполная ремиссия». Хотя актуальной галлюцинаторно-бредовой симптоматики у него не описывалось, но отмечались выраженные нарушения мышления и эмоционально-волевой сферы, свойственные процессуальному заболеванию, что сопровождалось неспособностью к смысловой оценке ситуации, осознанию юридических особенностей сделки и прогноза ее последствий, нарушением критических функций и ограничивало тем самым свободу его волеизъявления. По своему психическому состоянию в момент подписания договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 не мог понимать значение своих действий и руководить ими (л.д.220-222 Т.1).

У суда не имеется каких-либо оснований не доверять заключению экспертизы, поскольку эксперты являются специалистами в области психиатрии, имеют длительный стаж работы по специальности и в области экспертной деятельности, подробно обосновали и аргументировали свои выводы. Предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. При даче заключения эксперты руководствовались объективными материалами гражданского и уголовного дела, данными медицинской документации.

В силу ст. [56 ГПК РФ](#) ответчиками не представлено доказательств, опровергающих выводы экспертов.

Оценив в совокупности имеющиеся доказательства, доводы и возражения сторон, суд приходит к выводу о том, что договор купли-продажи квартиры, заключенный между ФИО2 и ФИО3 ДД.ММ.ГГГГ, следует признать недействительным на основании ст. [177 ГК РФ](#) в связи с пороком воли продавца, который на момент совершения сделки не отдавал отчет своим действиям и не мог ими руководить.

Кроме того, суд учитывает, что спорная квартира является для истца единственным жильем, иного жилого помещения для проживания он не имеет, в связи с чем, он не мог иметь намерения лишиться спорного жилого помещения путем его отчуждения.

Также подлежат удовлетворению и требования истца о признании недействительным договора мены спорной квартиры на комнату от ДД.ММ.ГГГГ года по следующим основаниям.

В соответствии со ст. [209 ГК РФ](#) 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.

Пунктом 2 ст. [218 ГК РФ](#) предусмотрено, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи.

Таким образом, исходя из смысла указанных норм, приобретение права собственности на недвижимое имущество на основании сделки является производным правовым способом и напрямую зависит от правомочности действий лица, передающего имущество по сделке. Одним из формальных требований совершения распорядительных действий с имуществом является обладание таким распорядителем законным правом на недвижимое имущество.

Однако в ходе судебного заседания судом установлено, что на момент подписания договора мены от ДД.ММ.ГГГГ ФИО3 в силу ст. [177](#), [209](#), ч.2 ст. [223 ГК РФ](#) право на отчуждение квартиры по <адрес> в <адрес> не имел, поскольку фактически не являлся собственником данного имущества в силу недействительности сделки по приобретению этого имущества.

Согласно ст. [168 ГК РФ](#) сделка, не соответствующая требованиям закона или правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения.

Таким образом, договор мены от ДД.ММ.ГГГГ в силу требований данной нормы является ничтожным,

противоречащим требованиям статей [209](#), [218 ГК РФ](#).

Доводы ответчика ФИО1 о том, что он является добросовестным приобретателем спорной квартиры, суд считает несостоятельными.

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

В соответствии с п. 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.

В пунктах 35 и 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи [301](#), [302 ГК РФ](#)). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, судам при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями [301](#), [302 ГК РФ](#). По смыслу п. 1 ст. 302 указанного выше Кодекса собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения помимо его воли.

Выбытие имущества из владения собственника помимо его воли является основанием для истребования такого имущества от добросовестного приобретателя.

Как установлено судом, в момент отчуждения спорной квартиры в пользу ФИО3 истец ФИО2 страдал хроническим психическим расстройством. При этом степень имевшихся у ФИО2 психических изменений на дату подписания договора ДД.ММ.ГГГГ. была выражена столь значительно, что по своему психическому состоянию он не мог понимать значение своих действий и руководить ими, не мог осознавать юридически значимые особенности сделки и прогнозировать ее последствия.

Таким образом, основание недействительности сделки, предусмотренное в ст. [177 ГК РФ](#), связано с пороком воли, то есть таким формированием воли стороны сделки, которое происходит под влиянием обстоятельств, порождающих несоответствие истинной воли такой стороны ее волеизъявлению, вследствие чего сделка, совершенная гражданином, находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, не может рассматриваться в качестве сделки, совершенной по его воле.

Следовательно, имущество, отчужденное первоначальным собственником квартиры, не понимавшим значение своих действий и не способным руководить ими, может быть истребовано от добросовестного приобретателя независимо от факта его вселения в спорное жилое помещение и других обстоятельств.

Таким образом, довод ответчика ФИО1 о том, что он и его супруга являются добросовестными приобретателями спорной квартиры, в данном случае не имеет правового значения для признания недействительной, как несоответствующей требованиям закона, сделки мены, совершенной ДД.ММ.ГГГГ. между ФИО10 и ФИО9.

Более того, согласно пункту 38 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является

бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Таким образом, исходя из смысла указанных выше норм права, приобретатель может быть признан добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества. При этом, обязанность доказывания добросовестности приобретения имущества лежит на покупателе.

Вместе с тем, суд не усматривает оснований для признания ФИО9 добросовестными приобретателями, поскольку добросовестность при приобретении квартиры предполагает выяснение обстоятельств кто и на каких правах проживает (зарегистрирован) в квартире на момент ее продажи.

При требующейся от них при заключении сделки меры степени осмотрительности и заботливости ими не были исполнены все необходимые действия по выяснению обстоятельств сделки. Заключая сделку с ФИО3 и зная о том, что в квартире зарегистрирован его родственник ФИО2, имеющий право пользования квартирой, они не пытались с ним встретиться и выяснить мотивы сделки, обстоятельства закрепления за ним жилого помещения, что было оговорено в договоре купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. При этом суд также учитывает, что у ФИО1, ранее работавшего в агентстве недвижимости, имелся опыт заключения сделок с недвижимостью, в связи с чем он располагал определенными знаниями и опытом в вопросе реализации гражданами жилищных прав при отчуждении жилого помещения. Более того, как пояснил в судебном заседании ответчик ФИО1, у него и ФИО4 имеется другое постоянное место жительства, в спорную квартиру они не вселялись, производили в ней ремонт, дальнейшее использование квартиры ими не определено.

Принимая во внимание установленные по делу обстоятельства, руководствуясь положениями статей [301](#), [302 ГК РФ](#), разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ N 10 от ДД.ММ.ГГГГ, суд считает, что ФИО9 при должной осмотрительности и заботливости могли и должны были знать о последствиях принимаемых на себя рисков, заключая договор при указанных обстоятельствах.

При изложенных обстоятельствах, квартира по <адрес> подлежит истребованию от ФИО9 в пользу ФИО2

В соответствии с ч. 3 ст. [177 ГК РФ](#), если сделка признана недействительной на основании настоящей статьи, соответственно применяются правила, предусмотренные абз. 2 и 3 п. 1 ст. 171 настоящего Кодекса, а именно каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость.

В качестве способа применения последствий недействительности сделки суд считает необходимым признать за истцом право собственности на спорную квартиру. При этом в порядке двусторонней реституции с него в пользу ФИО3 подлежит взысканию полученная по сделке сумма в размере <данные изъяты> руб. При этом довод представителя истца о том, что ФИО2 денег по сделке от ответчика не получал, не подтвержден в суде доказательствами. В договоре от ДД.ММ.ГГГГ. имеется собственноручная запись истца о получении от ФИО3 денежных средств за проданную квартиру в сумме <данные изъяты> руб. Представитель истца также пояснила, что ФИО2 говорил ей о том, что ФИО3 передавал ему деньги, на которые он приобретал вещи, в частности, пылесос. При этом довод представителя истца о том, что ответчик передал истцу лишь <данные изъяты> руб. не подтвержден доказательствами, ответчик данный факт отрицает, утверждая, что передал истцу денежные средства по сделке в полном объеме.

Также в порядке двусторонней реституции в собственность ФИО9 подлежит передаче комната

площадью <данные изъяты>. по <адрес> с одновременным взысканием в их пользу с ФИО3 денежной суммы по сделке мены в размере <данные изъяты> руб.

В соответствии со ст. [181 ГК РФ](#) срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

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. [205 ГК РФ](#) в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Суд с учетом делящегося характера психического заболевания истца, многократных ежегодных госпитализаций в связи с его обострениями приходит к выводу о том, что срок исковой давности для признания недействительной сделки купли-продажи квартиры пропущен по уважительным причинам, поскольку имевшее место на ДД.ММ.ГТТГ психическое заболевание истца не излечивалось, а напротив, многократно обострялось, в отношении истца судебным актом назначено применение принудительных мер медицинского характера путем принудительного лечения в медицинской организации, оказывающей психиатрическую помощь в стационарных условиях общего типа. Суд также учитывает, что ФИО2, продолжая проживать в спорной квартире и после совершения сделки купли-продажи от ДД.ММ.ГТТГ не осознавал ее последствий и лишь после снятия его с регистрационного учета по решению суда от ДД.ММ.ГТТГ в период его стационарного принудительного лечения, засомневался в законности действий ответчиков и сразу обратился в суд.

При таких обстоятельствах заявленное ответчиками ходатайство о применении последствий пропуска срока исковой давности не может быть удовлетворено.

В соответствии со ст. [103 ГПК РФ](#) с ответчиков в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден при подаче иска в суд.

Руководствуясь ст.ст. [194-198 ГПК РФ](#), суд

Р е ш и л :

Признать недействительной сделку купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, заключенную ДД.ММ.ГТТГ между ФИО2 и ФИО3.

Признать недействительной сделку мены квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на комнату <данные изъяты> кв.м., расположенную по адресу: <адрес>, заключенную ДД.ММ.ГТТГ между ФИО1, ФИО4 и ФИО3.

Применить последствия недействительности сделок. Обязать ФИО1 и ФИО4 передать ФИО3 квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Обязать ФИО3 передать в собственность ФИО1 и ФИО4 комнату <данные изъяты> кв.м.,

расположенную по адресу: <адрес>.

Обязать ФИО3 передать в собственность ФИО2 квартиру, расположенную по адресу: <адрес>.

Взыскать с ФИО3 в пользу ФИО1 и ФИО4 сумму, полученную по сделке в размере <данные изъять> руб.

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО3 сумму, полученную по сделке в размере <данные изъять> руб.

Взыскать с ФИО3 в доход местного бюджета государственную пошлину в размере <данные изъять> руб.

Взыскать с ФИО1 и ФИО4 в доход местного бюджета государственную пошлину в размере по <данные изъять> руб. с каждого.

Решение суда является основанием для регистрации права собственности ФИО2 на квартиру по адресу: <адрес>, и права совместной собственности ФИО1 и ФИО4 на комнату площадью <данные изъять> кв.м. по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Лысьвенский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья:

Истцы:

Коровин Виктор Михайлович в интересах Иванцова Вера Владимировна

Ответчики:

Завальнюк О.П.
Кобелев А.Г.
Кобелева С.В.

Иные лица:

Завальнюк Г.А.
Иванцова В.В.