РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 января 2015 года      г. Москва

Бабушкинский районный суд г. Москвы в составе:

председательствующего судьи Лагуновой О.Ю.,

при секретаре Земница А.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску Е.В.П. к Ф.Е.П. о признании недействительным договор купли-продажи квартиры,

УСТАНОВИЛ:

истец Е.В.П. обратилась в суд с иском к Ф.Е.П. о признании недействительным договор купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что является пенсионером, 68 лет, в последнее время очень нуждалась в денежных средствах и с целью получения кредита в размере <данные изъяты> обратилась в ООО МБК. 26.06.2014г. они заключили договор на оказание услуг, в соответствии с которым ООО МБК обязалось подыскать истцу банк и подготовить документы для получения в долг <данные изъяты>. Однако ООО МБК не смогло выполнить взятых на себя обязательств в оговоренные сроки, а спустя неделю сотрудник ООО МБК М.О.В. сообщила о возможности получения кредита под залог ее квартиры по адресу: <данные изъяты>. 17.07.2014г. истец подписала договор купли-продажи своей квартиры. При этом истца убедили, что такое наименование договора это такая форма договора залога и сейчас так оформляют кредит под залог квартиры. Доверяя М.О.В., истец подписала оспариваемый договор. Денежные средства ответчик обещал передать после регистрации договора. Лишь спустя несколько дней, вчитавшись в условия договора, истец поняла, что происходит и 25.07.014г. обратилась в правоохранительные органы и Управление Росреестра по Москве. Однако 29.07.2014г. договор был незаконно зарегистрирован. Считает, что оспариваемый договор подлежит признанию недействительным, поскольку, заключая его, искренне полагала, что подписывает договор займа под залог квартиры, то есть заблуждалась относительно природы сделки. При этом истец не получила денежных средств. На основании изложенного просит признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключенный 17.07.2014г. между истцом и ответчиком, применить последствия недействительности сделки.

Истец и ее представитель **адвокат Гостева С.Н.** в судебное заседание явились, исковые требования поддержали в полном объеме, просили иск удовлетворить по доводам, изложенным в иске, также взыскать расходы на извещение.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, возражений на иск не представил, ходатайств об отложении рассмотрения дела не поступало, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель третьего лица Управление Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, суд считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд, выслушав истца и ее представителя, исследовав материалы дела, приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с положениями ст.ст. 12, 56 ГПК РФ гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Согласно ст. 10 ч. 3 ГК РФ в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

При этом следует исходить из того, что законы должны быть известны каждому участнику гражданского оборота, обладающему необходимой для совершения соответствующей сделки дееспособностью.

Вместе с тем стороной ответчика не представлено суду доказательств злоупотребления истцом своими правами при обращении в суд с настоящим иском.

Исследованными в судебном заседании материалами дела установлено, что истец обратилась в ООО МБК с заявлением о привлечении кредитных ресурсов.

26.06.2014г. между истцом и ООО МБК заключен договор на оказание услуг № 26/06-14, по условиям которого исполнитель по заданию заказчика обязуется оказать комплекс консультационных услуг в целях привлечения кредитных ресурсов для нужд заказчика, а заказчик обязуется оплатить эти услуги в полном объеме.

17.07.2014 г. между Е.В.П. (продавец) и Ф.Е.П. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <данные изъяты>, который зарегистрирован в Управлении Росреестра по Москве 29.07.2014 г., о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права.

По условиям указанного договора продавец продал, а покупатель купил принадлежащую продавцу квартиру, находящуюся по адресу: г<данные изъяты>.

Согласно п. 4 договора по соглашению сторон квартира оценивается в <данные изъяты>.

Согласно п. 5 Договора покупатель у продавца покупает квартиру и уплачивает ему <данные изъяты> в течение трех календарных дней с момента регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Росреестра по Москве. В соответствии с п.2 ст.408 ГК РФ продавец обязуется выдать покупателю расписку в получении указанной в данном пункте настоящего договора денежной суммы полностью.

25.07.2014г. представитель истца обратилась в правоохранительные органы с заявлением о совершении в отношении истца мошеннических действий, а также в Управление Росреестра по Москве с заявлением о запрете регистрационных действий без личного участия собственника. Вместе с тем право собственности было зарегистрировано 29.07.2014г. 15.08.2014г. истец повторно обратилась в Управление Росреестра по Москве в связи с осуществлением регистрации права собственности ответчика, несмотря на ее обращение о запрете совершения регистрационных действий.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Как установлено положениями ч. 1 и ч. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. При этом существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки.

Сделка считается недействительной, если выраженная в ней воля участника неправильно сложилась вследствие заблуждения, и поэтому сделка влечет иные правовые последствия для него, нежели те, которые он в действительности имел в виду, т.е. волеизъявление участника сделки не соответствует его действительной воле.

Заблуждение имеет место тогда, когда участник сделки помимо своей воли составляет себе неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался. Таким образом, заблуждение способствует искаженному формированию воли участника сделки.

Характер заблуждения в случае спора оценивает суд с учетом всех обстоятельств дела.

Анализируя представленные стороной истца доказательства, суд приходит к выводу о том, что оспариваемый договор следует признать недействительным, поскольку данная сделка не может быть признана законной в силу заблуждения Е.В.П. относительно ее правовой природы. Воли продавца на заключение договора купли-продажи не было.

Так, судом учитывается, что в результате отчуждения своей квартиры истец лишилась своего единственного жилья.

Из содержания искового заявления следует, что истец рассчитывала использовать спорную квартиру лишь в качестве залога с целью получения кредитных средств. Доказательств того, что на момент заключения оспариваемого договора у истца каким-либо образом изменились обстоятельства, в силу которых она имела намерение использовать свою квартиру лишь в качестве залога, не представлено.

Следовательно, суд находит заслуживающими внимание доводы стороны истца о том, что, заключая договор купли-продажи квартиры, она рассчитывала на получение кредитных средств в залог квартиры, что также нашло свое подтверждение в материалах дела, а значит, заблуждалась относительно природы оспариваемой сделки, доказательств обратного суду не представлено, в ходе рассмотрения дела не добыто.

Возраст истца, состояние здоровья не позволили ей правильно понять содержание заключенного договора. Следует учесть и то обстоятельств, что оспариваемый договор заключался в простой письменной форме, не удостоверенной нотариусом, который имел бы возможность разъяснить правовые последствия.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что договор купли-продажи был заключен под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение.

Кроме того, суд принимает во внимание то обстоятельство, что фактически вышеуказанная квартира истцом не передавалась, истец денежные средства не получала по оспариваемому договору, проживает и зарегистрирована в вышеуказанной квартире, несет все расходы по оплате жилья и коммунальных услуг, доказательств обратного суду стороной ответчика не представлено.

Поскольку в судебном заседании достоверно установлено, что оспариваемый договор был заключен под влиянием заблуждения истца, договор подлежит признанию недействительным, в связи с чем в соответствии со ст. 167 ГК РФ суд считает необходимым применить последствия недействительности договора купли-продажи, возвратив в собственность истца квартиру, расположенную по адресу: <данные изъяты>.

Определением Бабушкинского районного суда г.Москвы от 25.08.2014г. был наложен арест на квартиру.

Согласно ст. 144 ГПК РФ обеспечение иска может быть отменено тем же судьей или судом по заявлению лиц, участвующих в деле, либо по инициативе судьи или суда.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным отменить обеспечение иска по вступлении решения в законную силу, поскольку необходимость в мерах по обеспечению иска отпала.

Кроме того, согласно положениям ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на извещение ответчика в сумме <данные изъяты>.

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

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключенный 17.07.2014г. между Е.В.П. и Ф.Е.В.

Возвратить в собственность Е.В.П. квартиру по адресу: <данные изъяты>.

Решение и переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Москве и является основанием для прекращения права собственности (погашения записи в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности) на квартиру по адресу: <данные изъяты>за Ф.Е.П. и восстановления права собственности на квартиру за Е.В.П.

По вступлении в законную силу решения суда отменить обеспечительные меры, принятые определением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 25.08.2014г., в виде наложения ареста и запрета Управлению Росреестра по Москве совершать регистрацию сделок и переход прав на квартиру по адресу<данные изъяты>.

Взыскать с Ф.Е.П. в пользу Е.В.П расходы на извещение в сумме 206,56руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Бабушкинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 01.12.2014г.

Судья                                    О.Ю. Лагунова