Дело 2-357/09 5 февраля 2009 года

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

Фрунзенский районный суд Санкт-Петербурга
в составе: председательствующего судьи Горбатовой Л.В.
с участием адвокатов Петровой А.О., Волковой Е.А.
при секретаре Волковой Т.И.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Г[redacted] к Брокановой Наталии Александровне, Казариной Ирине Александровне, Казариной Наталье Владимировне о применении последствий недействительности сделки,

у с т а н о в и л:

Истец, Г[redacted], обратился в суд с иском к ответчикам, указав, что с 20.06.1972 г. по 26.09.2000 г. проживал в неприватизированной двухкомнатной квартире по адресу: Санкт-Петербург, ул. Д[redacted]. Затем, в результате совершенных против него противоправных действий со стороны знакомого, Урицкого Бориса Валерьевича, который насильственным образом удерживал его в своей квартире, отобрал документы, поил его "спиртосодержащей жидкостью", в результате чего, как указывает истец, он терял контроль над ситуацией, под угрозой расправы заставил подписывать какие-то бумаги. Как указал истец, впоследствии он узнал, что подписывал доверенности 29.09.2000 года на отчуждение квартиры и 11.10.2000 года на покупку комнаты, обе доверенности были выданы на имя Романовского Леонида Владимировича, с которым он не был знаком. Через несколько дней Романовский с Урицким привезли его в нотариальную контору, где нотариус Ханина Л.Н. в присутствии покупателей - Брокановой Н.А., Казариной И.А. и Казариной Н.В. оформила договор № 4388 от 19.10.2000 года купли-продажи принадлежащей ему квартиры по адресу: ул.[redacted] д. 4, корп. 1, кв. № 151, при этом денег от покупателей он не получил.

Как указывал истец, 29.10.2000 года ему удалось сбежать из квартиры, в которой его насильственно удерживали, 02.11.2000 года он был госпитализирован в психоневрологическую больницу, где находился по 13.03.2001 года.

Г[redacted] ссылался на то, что в момент совершения сделки находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий и руководить ими, просил признать договор купли-продажи квартиры № 151 в д. 4 к. 1 по ул. [redacted], заключенный с ответчиками, недействительным, применить последствия недействительности сделки, выселить ответчиков из квартиры и снять с регистрационного учета.

Таким образом, истец оспаривал сделку по основаниям ст. 177 ГК РФ, хотя также ссылался на обстоятельства совершения им сделки под влиянием насилия и угроз, в дальнейшем правовые основания иска в ходе судебного разбирательства не дополнялись.

25 января 2005 года истец Г[redacted] умер (том 2, л.д. 333).

Определением суда от 24.05.2005 года в связи со смертью Г[redacted] исключен из числа участвующих лиц и производство по делу было приостановлено до истечения шестимесячного срока для принятия наследства и определения правопреемников выбывшего в связи со смертью лица (л.д. 341-342, том 2).

Определением суда от 26.07.2005 года производство по делу было возобновлено (том 2, л.д. 349).

В порядке процессуального правопреемства судом произведена замена выбывшего со смертью лица, истца [redacted] его правопреемником, [redacted], который является братом умершего (л.д. 395).

Решением Фрунзенского районного суда от 30.10.2007 года исковые требования [redacted] Г.А. удовлетворены частично. Судом признан недействительным договор купли-

продажи квартиры № 151 в доме 4, корп.1, кв. 151 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, заключенный 19.10.2000 года между [redacted], с одной стороны и Брокановой Наталией Александровной, Казариной Ириной Александровной, Казариной Натальей Владимировной с другой стороны, удостоверенный нотариусом Ханиной Л.Н., зарегистрированный в реестре за № 4388. Применены последствия недействительности сделки: признаны недействительными регистрационные записи № 78 – 01 – 4 /2000 – 572.2, 78 – 01 – 4/2000 – 572.3, № 78 – 01 – 4 /2000 – 572.4 от «23» октября 2000 г. о праве собственности Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны на квартиру № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге. Взыскана с [redacted] в пользу Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны сумма, уплаченная Горбунову Валерию Александровичу в счет покупки квартиры № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге в размере 308 750 рублей.

В удовлетворении исковых требований о выселении Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны и снятии их с регистрационного учета по квартире № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, отказано (л.д.732-745 т.3).

Определением Судебной Коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 06.02.08 решение Фрунзенского районного суда отменено в части применения последствий недействительности сделки, направлено в этой части на новое рассмотрение; в остальной части решение суда оставлено без изменения (л.д.806-809 т.4).

Решением Фрунзенского районного суда от 04.08.2008 года исковые требования Горбунова Г.А. в оставшейся части о применении последствий недействительности сделки были удовлетворены: признаны недействительными регистрационные записи № 78 – 01 – 4 /2000 – 572.2, 78 – 01 – 4/2000 – 572.3, № 78 – 01 – 4 /2000 – 572.4 от «23» октября 2000 г. о праве собственности Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны на квартиру № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге; с [redacted] в пользу Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны взыскана сумма, уплаченная Г[redacted] в счет покупки квартиры № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, в размере 308 750 рублей (т.4, л.д. 886-901).

Определением Судебной Коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15.10.2008 года решение Фрунзенского районного суда от 04.08.2008 года вновь было отменено и направлено на новое рассмотрение в ином составе судей (т.4 , л.д. 936-942).

В своем определении Судебная коллегия указала, что при применении судом последствий недействительности сделки купли-продажи квартиры суд взыскал с Г[redacted] Г.А., являющегося универсальным правопреемником выбывшей стороны, истца Г[redacted] В.А., сумму, уплаченную Г[redacted] В.А. за проданную квартиру в размере 308 750 рублей (эквивалент 12 500 долларам США). Однако, как указала Судебная коллегия, судом не было дано надлежащей оценки соглашению от 19.10.2000 года, заключенному между представителем Г[redacted] В.А. по доверенности, Романовским Л.В., с одной стороны и Казариными И.А., Н.В., Брокановой Н.А. с другой стороны. При этом, в указанном соглашении имелась ссылка на договоренность сторон о том, что в случае расторжения заключенного 19.10.2000 года договора купли-продажи спорной квартиры по взаимному соглашению сторон либо расторжения или признания его недействительным по решению суда, продавец обязуется возместить покупателю рыночную стоимость объекта недвижимости.

Истец, Г[redacted] Г.А., его представитель адвокат Петрова А.О., действующая на основании ордера, в судебное заседание явились, иск поддержали. При этом, Г[redacted] Г.А. предъявил дополнительные исковые требования о признании соглашения о взаиморасчетах, заключенное 19.10.2000 года недействительным, полагая, что Романовский Л.В., действуя по

доверенности от Г[redacted]В.А., превысил свои полномочия представителя, фактически самостоятельно изменив цену, установленную договором купли-продажи от 19.10.2000 года, который заключил сам Г[redacted]В.А. Истец, также, пояснил, что не оспаривает договор купли-продажи 15/40 долей квартиры № 11 в доме № 11/2 по ул. Заводской в г. Бокситогорске, которые Романовский Л.В. приобрел для Г[redacted]В.А. до продажи последним спорной квартиры по ул. [redacted] Истец, также, не оспаривал тот факт, что за проданную Г[redacted]В.А. спорную квартиру последний получил в общей сумме 12 500 долларов США, именно эти денежные средства, по мнению истца, он и должен возвратить ответчикам при применении двусторонней реституции.

Ответчики, Казарина И.А., Казарина Н.В., а также представитель Брокановой Н.А.. - адвокат Волкова Е.А. (по ордеру), в судебное заседание явились, исковые требования не признали, полагали, что при применении последствий недействительности договора купли-продажи спорной квартиры им должна быть возмещена рыночная стоимость квартиры в размере 4 015 000 рублей, как было указано в соглашении от 19.10.2000 года. Ответчики, также, заявили о пропуске Г[redacted]Г.А. срока исковой давности при предъявлении дополнительного иска о признании соглашения от 19.10.2000 года недействительным (т.4, л.д. 1083).

3-е лицо, ранее участвовавшее в деле - нотариус Ханина Л.Н. исключена из числа участвующих в деле лиц в связи со смертью.

Представитель 3-его лица, ГУ Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской. области, в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, представил письменный отзыв на иск (т. 4, л.д. 1087-1089).

3-е лицо, Романовский Л.В., в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения иска, пояснил, что он, действуя по доверенности от Г[redacted]В.А., получил от ответчиков денежные средства в размере, эквивалентном 12,500 долларов США. До этого за счет своих денежных средств приобрел на имя Г[redacted]В.П. комнату в г. Бокситогорске, ул. Заводская, д.11/2, кв.11, а затем компенсировал затраченные денежные средства за счет переданных ему 12 500 долларов США, то есть пояснил, что комната в г. Бокситогорске была приобретена за счет денежных средств Г[redacted]В.А. за продажу спорной квартиры по ул. [redacted] Относительно соглашения о взаиморасчетах от 19.10.2000 года, Романовский Л.В. пояснил, что оно было заключено им и ответчиками сразу после подписания договора купли-продажи. Лично Г[redacted]В.А. указанное соглашения не подписывал, поскольку после оформления основной сделки ушел, однако, как указал Романовский Л.В., до этого с Г[redacted]В.А. данный вопрос был оговорен и тот не возражал против включение в соглашение условия возврата рыночной стоимости квартиры на момент расторжения договора либо признания его недействительным, если бы таковое произошло.

Суд, изучив материалы дела, выслушав мнение сторон и их представителей, третье лицо, полагая установленным в порядке ст.61 ГПК РФ, что договор купли-продажи квартиры № 151 в доме 4, корп.1, кв. 151 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, заключенный «19» октября 2000 года между [redacted], с одной стороны и Брокановой Наталией Александровной, Казариной Ириной Александровной, Казариной Натальей Владимировной с другой стороны, удостоверенный нотариусом Ханиной Л.Н., зарегистрированный в реестре за № 4388, признан недействительным, приходит к следующему.

Вступившим в законную силу решением Фрунзенского районного суда от 30.10.2007 года договор купли-продажи квартиры № 151 в доме 4, корп.1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, заключенный 19.10.2000 года между [redacted] с одной стороны и Брокановой Наталией Александровной, Казариной Ириной Александровной, Казариной Натальей Владимировной с другой стороны, удостоверенный нотариусом Ханиной Л.Н., зарегистрированный в реестре за № 4388, признан недействительным.

Основанием для признания договора недействительным указано и не подлежит повторному исследованию и доказыванию, что Г[redacted]В.А. в момент совершения сделки 19.10.2000 не способен был понимать значение своих действий и руководить ими.

Таким образом, суду, при рассмотрении настоящего дела следует определить лишь последствия недействительности совершенной сделки.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой стороне 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 данном случае действует именно механизм двусторонней реституции, при котором универсальному правопреемнику выбывшей стороны, Г[redacted]Г.А., возвращается спорная квартира по адресу: ул. [redacted] д. № 4, корп. 1, кв. № 151, а ответчикам – полученная Г[redacted]В.А. денежная сумма, уплаченная ему ответчиками.

При этом, суд учитывает, что договор купли-продажи, заключенный представителем Г[redacted]В.А., Романовским Л.В., в результате которого Г[redacted]В.А. получил в собственность 15/40 долей квартиры № 11 в доме № 11/2 по ул. Заводской в г. Бокситогорске никем не оспаривается. Денежные средства в размере эквивалентном 2 500 долларам США, уплаченные за данный объект недвижимости, входили в состав общей суммы, эквивалентном 12 500 долларам США, уплаченной покупателями Г[redacted]В.А.. Указанные обстоятельства не оспаривала ни одна из сторон в ходе судебного разбирательства, не смотря на то, что в договоре купли-продажи от 19.10.2000 года в качестве цены договора указана инвентаризационная стоимость квартиры - 88 569 рублей (т. 1, л.д.27). Более того, истец, Г[redacted]Г.А., подтвердил факт получения его братом за проданную спорную квартиру по ул. Димитрова суммы, эквивалентной 12 500 долларам США, что также подтверждается расписками (т. 1, л.д. 72, 146). Именно эту сумму, как пояснил истец в судебном заседании, он согласен выплатить ответчикам при применении последствий недействительности сделки.

Однако, ответчики полагают, что при применении двусторонней реституции им должна быть возвращена рыночная стоимость спорной квартиры, которая на момент признания сделки недействительной составляла 4 015 000 рублей, что подтверждается соответствующим отчетом об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, выполненным ООО «Эккона-Оценка» (т.4, л.д. 1010-1082). Данную позицию ответчики основывают на соглашении от 19.10.2000 года, заключенном между ними и представителем Г[redacted]В.А., Романовским Л.В. В соответствии с п.2 указанного соглашения в случае расторжения заключенного 19.10.2000 года договора купли-продажи спорной квартиры по взаимному соглашению сторон либо расторжения или признания его недействительным по решению суда, продавец обязуется возместить покупателю рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом рыночная стоимость квартиры определяется на день подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо на день вынесения судом решения о расторжении или признании договора недействительным (т.4, л.д. 1086).

Таким образом, определяя последствия недействительности сделки в части возврата покупателю стоимости проданной квартиры, суду надлежит определить сумму, которую следует взыскать с истца в пользу ответчиков.

В ходе судебного разбирательства истцом были заявлены уточненные требования о признании соглашения о взаиморасчетах от 19.10.2000 года недействительным по тем основаниям, что указанное соглашение, заключенное в простой письменной форме, фактически изменяет цену договора, что противоречит положениям ст. 424 ГК РФ. Кроме того, по мнению истца, Романовский Л.В., заключая указанное соглашение, вышел за пределы своих полномочий, предоставленной ему на основании доверенности от 29.09.2000 года (т.1, л.д. 57).

Оспаривая данное соглашение, истец, также, поставил под сомнение тот факт, что указанное соглашение действительно было заключено 19.10.2000 года, обосновывая это тем,

что данное соглашение было предъявлено ответчиками лишь в судебном заседании 4.08.2008 года, ранее о его существовании ответчики не упоминали. При таких обстоятельствах истец просил назначить по делу технико-криминалистическую экспертизу на предмет определения времени составления данного документа.

Судом в удовлетворении данного ходатайства истцу было отказано как не имеющего значения для рассмотрения его требований, поскольку они были заявлены совершенно по другим основаниям.

Однако, суд полагает, что доводы истца относительно легитимности соглашения от 19.10.2000 года заслуживают внимания по следующим основаниям.

Согласно договору купли-продажи квартиры № 151 в доме № 4, корп. 1 по ул. [redacted] от 19.10.2000 года ценой договора выступает инвентаризационная стоимость указанной квартиры – 88 569 рублей. Указанный договор подписывал лично Г[redacted]В.А. (т. 1, л.д. 27). При этом, как указывалось выше, ни одна из сторон не оспаривает то обстоятельство, что фактически квартира была продана за эквивалент суммы 12 500 долларов США, которые Г[redacted]В.А. получил от Романовского Л.В.

Между тем, согласно заключенному в тот же день, 19.10.2000 года, соглашению ответчики с одной стороны и Романовский Л.В., действуя по доверенности от [redacted] В.А., с другой стороны договорились о том, что в случае расторжения заключенного 19.10.2000 года договора купли-продажи спорной квартиры по взаимному соглашению сторон либо расторжения или признания его недействительным по решению суда, продавец обязуется возместить покупателю рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом рыночная стоимость квартиры определяется на день подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо на день вынесения судом решения о расторжении или признании договора недействительным. Как пояснили ответчики и Романовский Л.В. в ходе судебного разбирательства, указанное соглашение было подписано сразу же после оформления сделки у нотариуса, причем при его заключении [redacted]В.А. не присутствовал.

Договор купли-продажи квартиры, а также оспариваемое соглашение, которое также является разновидностью договора, должны отвечать основным положениям о заключении договора, предусмотренным ст. 432 ГК РФ.

В соответствии с данной нормой Закона договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Цена договора является его существенным условием.

Согласно ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Однако, заключая оспариваемое соглашение, Романовский Л.В. и ответчики фактически изменили цену договора, поставив ее в зависимость от момента возможного его расторжения или признания его судом недействительным.

Между тем, в соответствии со ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В данном случае стороны договора купли-продажи, пользуясь своим правом, предусмотренным ст. 163 ГК РФ, по обоюдному соглашению выбрали нотариальное удостоверение сделки.

Таким образом, исходя из диспозиции ст. 452 ГК РФ, изменение условий договора также должно быть нотариально удостоверено, чего в данном случае не было.

Кроме того, заключая оспариваемое соглашение от 19.10.2000 года с измененной ценой договора, доверенное лицо Г[redacted]В.А., Романовский Л.В. вышел за пределы предоставленных ему полномочий на основании доверенности от 29.09.2000 года (т.1, л.д.

57), поскольку указанная доверенность давала ему право собирать необходимые документы, заключать законные сделки с квартирой, определяя их существенные условия по своему усмотрению, а также провести взаиморасчеты по договору. Однако, полномочий на изменение условий уже заключенного договора у Романовского Л.В. не было.

Согласно ст. 183 ГК РФ при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку.

Как пояснили в ходе судебного разбирательства ответчики и Романовский Л.В., Г[redacted] В.А. знал о том, что после заключения договора купли-продажи квартиры будет оформлено и дополнительное соглашение о взаиморасчетах, эти условия обсуждались в присутствии Г[redacted]В.А. и он с ними согласился.

Однако, данные доводы опровергаются как материалами настоящего гражданского дела, так и материалами уголовного дела, возбужденного 4.06.2001 года на основании материала проверки по заявлению Г[redacted]В.А. уже от 31.10.2000 года (уголовное дело приобщено к материалам настоящего гражданского дела).

Таким образом, Г[redacted]В.А. не только не одобрил заключения оспариваемых договоров, в том числе и соглашения от 19.10.2000 года, но и активно противостоял им, оспаривая заключенные сделки в судебном порядке.

При таких обстоятельствах суд считает, что соглашение от 19.10.2000 года является недействительным, заключенным вопреки требованиям закона и интересов Г[redacted]В.А., а потому не может приниматься судом во внимание при определении денежной суммы, которая подлежит взысканию с истца в пользу ответчиков в порядке двусторонней реституции.

Также, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявления ответчиков о пропуске срока исковой давности при подаче рассматриваемого дополнительного искового требования о признании соглашения от 19.10.2000 года недействительным, поскольку ни одна из сторон не оспаривала, что указанное соглашение появилась в материалах гражданского дела только 4.08.2008 года. Именно тогда истцу стало известно о его наличии, а потому годичный срок исковой давности, предусмотренный ст. 181 ГК РФ и применяемый к оспоримым сделкам, истцом не пропущен.

При таких обстоятельствах, учитывая положения ст. 167 ГК РФ, в соответствии с которыми при применении двусторонней реституции каждая из сторон обязана вернуть другой стороне все полученной по сделке, и установив, что Г[redacted]В.А. фактически по сделке была получена сумма, эквивалентная 12 500 долларам США, суд считает возможным взыскать с истца в пользу ответчиков именно эту сумму, которая на момент вынесения данного решения составляет 450 162 рубля 50 копеек (курс доллара США на 5.02.2009 года равен 36, 013 рублей). Суд полагает справедливым применить именно данный курс доллара США исходя из сохранения баланса интересов сторон.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 160, 163, 167, 183, 424, 431, 432, 452 ГК РФ, ст. 12, 56, 67, 167, 194-199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования Г[redacted] **– удовлетворить.**

Применить последствия недействительности сделки – договора купли-продажи квартиры № 151 в доме № 4, корпус 1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, заключенного между Г[redacted] с одной стороны и Брокановой Наталией Александровной, Казариной Ириной Александровной, Казариной Натальей Владимировной с другой стороны.

Аннулировать регистрационные записи № 78-01-4/2000-572.2, № 78-01-4/2000-572.3, № 78-01-4/2000-572.4, выполненные ГУ «Городское бюро регистрации прав на

недвижимость» 23.10.2000 года о праве собственности Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны на квартиру № 151 в доме № 4, корпус 1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге.

Взыскать с Г[redacted] в пользу Брокановой Наталии Александровны, Казариной Ирины Александровны, Казариной Натальи Владимировны стоимость квартиры № 151 в доме № 4, корпус 1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, уплаченную [redacted] в счет покупки квартиры № 151 в доме № 4, корпус 1 по ул. [redacted] в Санкт-Петербурге, в сумме 450 162 (четыреста пятьдесят тысяч сто шестьдесят два) рубля 50 копеек.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение 10 дней путем подачи кассационной жалобы через Фрунзенский районный суд.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА
Судья:
Секретарь