

Если совершение сделки нарушает запрет, установленный п. 1 ст. 10 ГК РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (пункты 1 или 2 ст. 168 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Доказательств того, что между истцом и ответчиком Доновской Л.У. была договоренность о продаже ей квартиры за <данные изъяты> суду не представлено.

Доводы стороны ответчика Доновской Л.У. о том, что истцу ответчик Доновская Л.У. еще в ДД.ММ.ГГГГ до заключения договора купли-продажи квартиры ДД.ММ.ГГГГ, передавала <данные изъяты> в <адрес>, никакими допустимыми доказательствами не подтверждены. Из пояснений представителя Джанунц С.В. следует, что никакие письменные документы, касающиеся передачи денежных средств, также как и предварительный договор между истцом и его доверителем, не составлялись и суду представлены быть не могут. Вместе с тем, истец настаивает на не получении денежных средств от ответчиков.

При установленных по делу конкретных обстоятельствах, суд полагает, что для ответчика Доновской Л.У., при отсутствии соглашения непосредственно с собственником квартиры, было очевидным, что указанная в договоре купли-продажи цена однокомнатной квартиры в <данные изъяты> не отвечает требованиям соразмерности и явно занижена.

Кроме того, судом учитывается, что оспариваемый договор подписывал не сам собственник квартиры, а его представитель по доверенности Прагер-Осадчий М., который одновременно являлся на момент совершения сделки родственником покупателя Доновской Л.У. (<данные изъяты>).

С учетом изложенного, доводы стороны ответчика Доновской Л.У. о ее добросовестности при заключении договора купли-продажи квартиры, суд находит несостоятельными, поскольку данные доводы опровергаются обстоятельствами совершения сделки.

При должной степени внимательности и осмотрительности при реализации своих прав, ответчик имела возможности отказаться от совершения сделки купли-продажи, понимая необоснованность указанной в договоре цены, однако ответчик согласилась на совершение сделки на указанных условиях.

Сами по себе последствия заключения сделки в виде перехода права собственности на ответчика Доновскую Л.У., заключение ею договора с управляющей организацией и несение расходов по содержанию спорной квартиры, не могут свидетельствовать о добросовестности действий ответчика Доновской Л.У. при заключении сделки.

При разрешении спора, суд также приходит к выводу, что между сторонами сделки – истцом, являющимся продавцом, и ответчиком Доновской Л.У., являющейся покупателем, не было намерения заключать договор дарения, в связи с чем оснований для применения к сделке положений о договоре дарения суд не усматривает, равно как и оснований для признания сделки состоявшейся на иных условиях в части продажной цены, поскольку данные обстоятельства не подтверждены в судебном заседании.

В соответствии со 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.

Принимая во внимание, что совершенной сделкой нарушены права истца, суд полагает искимые требования обоснованными, в связи с чем договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ подлежит признанию недействительным, квартира подлежит возврату истцу с прекращением права собственности на квартиру ответчика и признанием права собственности за истцом, с возложением на истца обязанности оплатить ответчику Доновской Л.У. 10 000 руб., уплаченные ею согласно условиям договора при заключении договора купли-продажи.

Само по себе не получение истцом от представителя по доверенности Прагер-Осадчего М. денежных средств в сумме <данные изъяты> основанием для освобождения истца от обязанности по возврату ответчику денежных средств не является, при том, что истец не лишен возможности потребовать возмещения указанной суммы от ответчика Прагер-Осадчего М.

На основании ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, в пользу истца Баринбойн А.М. с ответчика Доновской Л.У. подлежат взысканию денежные средства в сумме 16 634 руб. 90 коп. в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины, понесенные истцом при подаче иска.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Искимые требования Баринбойн Александра Михайловича удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Баринбойн Александром Михайловичем в лице представителя по доверенности Прагер-Осадчего Михаила, и Доновской Людмилой Устиновной, в отношении квартиры <адрес>, с кадастровым номером №.

Применить последствия недействительности сделки, прекратив право собственности Доновской Людмилы Устиновны на вышеуказанную квартиру, признать право собственности за Баринбойн Александром Михайловичем на квартиру <адрес>, с кадастровым номером №, взыскать с Баринбойн Александра Михайловича в пользу Доновской Людмилы Устиновны уплаченные ею по договору денежные средства в сумме 10 000 руб.

Взыскать с Доновской Людмилы Устиновны в пользу Баринбойн Александра Михайловича в счет возмещения расходов по оплате государственной пошлины 16 634 руб. 90 коп.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Московский районный суд г.Калининграда в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 22 мая 2019 года.

Судья Е.Ю.Медведева