

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

17 мая 2019 года г.Калининград
Московский районный суд г.Калининграда в составе
председательствующего судьи Медведевой Е.Ю.
при секретаре Безруковой Н.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Баринбойна Александра Михайловича к Прагер-Осадчему Михаилу, Доновской Людмиле Устиновне о признании сделки купли-продажи квартиры недействительной, применении последствий недействительности сделки,

установил:

истец Баринбойн А.М. обратился в суд с иском к Прагер-Осадчему М., Доновской Л.У., указывая, что ДД.ММ.ГГГГ между ним и Доновской Л.У. был заключен договор купли-продажи однокомнатной квартиры, общей площадью <данные изъяты>, находящейся по адресу: <адрес>.

Его интересы при совершении сделки представлял ответчик Прагер-Осадчий М. на основании выданной ему нотариально удостоверенной доверенности.

Цена по договору составила <данные изъяты>, при том, что кадастровая стоимость квартиры составляет <данные изъяты> согласно выписке из ЕГРН, а рыночная стоимость квартиры превышает продажную стоимость более, чем в <данные изъяты>, что доказывает недействительность сделки и ее притворность. Притворность сделки доказывает и тот факт, что покупателем квартиры являлась Доновская Л.У., которая приходится Прагер-Осадчему М. <данные изъяты>. Поскольку сделка по отчуждению квартиры была проведена без его согласия, без согласования с ним цены сделки, которая является просто символической, сделка является притворной, по своему содержанию и по сути, исходя из обстоятельств ее заключения и цены, являлась фактически договором дарения. На основании изложенного, просит признать договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ вышеуказанной квартиры недействительным, применить последствия недействительности сделки путем возврата истцу квартиры, а ответчику Доновской Л.У. денежных средств в сумме 10 000 руб.

В судебное заседание истец Баринбойн А.М. не явился, извещен судом надлежаще о времени и месте судебного заседания. От истца в адрес суда поступило заявление с просьбой о рассмотрении дела в его отсутствие в связи с его проживанием в <адрес>. Также в заявлении указывается, что с ответчиком Прагер-Осадчим М. знаком более 20 лет, все это время находился с ним в дружеских отношениях, познакомился с ответчиком после переезда в <адрес>. Через него познакомился с ответчиком Доновской Л.У., когда она приезжала в гости к Прагер-Осадчему М. Спорную квартиру приобретал с намерением останавливаться в ней во время приездов в Калининградскую область, однако планы изменились, возможности длительного нахождения на территории РФ не имелось. Квартира простаивала, в квартире никто не жил, он нес дополнительные расходы по ее содержанию. В связи с необходимостью получения денежных средств, он принял решение о продаже квартиры, для чего оформил доверенность на Прагер-Осадчего М. у нотариуса в г. Калининграде, после чего уехал обратно в <адрес>. В середине или конце июля 2017г. ему от Прагер-Осадчего М. стало известно о том, что квартира продана и произведена регистрация права собственности на квартиру за Доновской Л.У. С этого времени он пытался достичь соглашения с Прагер-Осадчим М., однако безрезультативно, вследствие чего он вынужден обратиться с настоящим иском. Денежные средства за квартиру, в том числе <данные изъяты> он не получал. Никаких финансовых отношений с ответчиками никогда не было и нет.

В судебное заседание ответчик Прагер-Осадчий М. не явился, извещен надлежаще о времени и месте судебного заседания. В адрес суда поступило заявление с просьбой о рассмотрении дела в его отсутствие в связи с проживанием в <адрес>, с участием представителя Алпатова К.Г. Также в заявлении указывается, что он знаком с истцом Баринбойн А.М., дружат много лет и общаются в <адрес>. Никогда никаких финансовых, иных имущественных обязательств между ними не было. Спорная квартира, принадлежавшая Баринбойну А.М., была продана им по доверенности, выданной ему у нотариуса. Объявлений о продаже квартиры он не размещал. Доновская Л.У. является его родственницей <данные изъяты>, ей он и продал квартиру. Составили с Доновской Л.У. договор купли-продажи квартиры, образец которого он получил с сайта Росреестра, там же уточнил перечень необходимых документов. После этого, он с Доновской Л.У. обратился в МФЦ, где у них приняли пакет документов, а через несколько дней они в МФЦ получили справку, что новым собственником квартиры является Доновская Л.У. Данные обстоятельства имели место в ДД.ММ.ГГГГ. Денежные средства в сумме <данные изъяты> по договору купли-продажи квартиры он от Доновской Л.У. не получал, а саму цену договора они указали формально. Баринбойну А.М. указанные денежные средства он также не передавал, так как данная сумма явно не устроила бы истца. Баринбойн А.М. намеревался продать квартиру по рыночной стоимости, около <данные изъяты> о чем сообщал ему при выдаче нотариальной доверенности на продажу квартиры.

Вторым заявлением, поступившим в адрес суда, ответчик Прагер-Осадчий М. с исковыми требованиями согласился, требования признал в полном объеме, указав, что заявленные требования обоснованы.

В судебном заседании представитель ответчика Прагер-Осадчего М. по доверенности Алпатов К.Г. заявление доверителя о признании иска поддержал. Дополнительно пояснил, что ответчик Прагер-Осадчий М. знаком с истцом, они общались в <адрес>, после совершения сделки, их отношения испортились, с этого времени истец и его доверитель отношения не поддерживают. В настоящее время Прагер-Осадчий М. разведен заочным решением суда <адрес> с <данные изъяты> ответчика Доновской Л.У., отношения они не поддерживают, в связи с чем мирным путем урегулировать возникший спор не удалось. По существу сделки пояснил, что Прагер-Осадчий М. денежные средства от Доновской Л.У. не получал, так как это была его <данные изъяты>, в договоре формально указал, что получил. Истцу Баринбойн А.М. Прагер-Осадчий М. не передавал никакие денежные средства. Никаких договоренностей о покупке квартиры с истцом до совершения Прагер-Осадчим М. сделки в ДД.ММ.ГГГГ с <данные изъяты> не было, поэтому Доновская Л.У. никакие денежные средства истцу не передавала в счет оплаты квартиры. Со стороны истца в адрес его доверителя поступали претензии относительно возникшей ситуации с квартирой, в связи с чем Прагер-Осадчий М. обращался в суд с иском к Доновской Л.У. об оспаривании сделки, указывая, что Прагер-Осадчий М. сам уплачивал рыночную стоимость квартиры истцу, однако данное обстоятельство ничем документально не может быть подтверждено, а указывалось лишь с целью возможного сохранения семьи и сохранением прав на квартиру, однако на данный момент брак расторгнут в судебном порядке и позиция ответчика Прагер-Осадчего М. изменилась. С иском Прагер-Осадчий М. согласен.

В судебное заседание ответчик Доновская Л.У. не явилась, извещена судом надлежаще о времени и месте судебного заседания по месту ее жительства в <адрес> и по месту нахождения спорной квартиры, корреспонденция ответчиком не получена.

Представитель ответчика Доновской Л.У. в судебном заседании по доверенности Джанунц С.В. с исковыми требованиями не согласился, представил письменные возражения, приобщенные к материалам дела. По существу требований возражал, пояснив, что его доверитель является добросовестным приобретателем, перед покупкой квартиры она ознакомилась с документами, проверила полномочия Прагер-Осадчего М. на подписание договора. Сделка купли-продажи совершена по договору за <данные изъяты> с целью уклонения истца от уплаты налогов, как ей пояснил Прагер-Осадчий М. Сумма <данные изъяты> она уплатила Прагер-Осадчему М. Фактически Доновская Л.У. оплачивала истцу в <адрес> в присутствии свидетеля за квартиру <данные изъяты> еще в ДД.ММ.ГГГГ а сам договор подписывался в ДД.ММ.ГГГГ В связи с тем, что ответчик Прагер-Осадчий М. пояснил, что истец является его другом, расписка о получении денежных средств в указанной сумме с истца не требовалась. Никаких письменных документов по поводу передачи денег не составлялось, предварительный договор на покупку квартиры также не составлялся. Кроме того пояснил, что в данном случае, имеет место аффилированность истца и второго