9

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №71-ВО4-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Кнышева В.П.
судей Гуляевой Г.А.
Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании от 21 декабря 2004 года гражданское дело по иску Голубевой Г В к Суслиной И А, Полесскому районному потребительскому обществу о признании договора купли-продажи недействительным

по надзорной жалобе Суслиной И А на решение Полесского районного суда Калининградской области от 24 марта 2000 года, которым иск удовлетворен; определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 17 мая 2000 года и постановление президиума Калининградского областного суда от 03 февраля 2003 года, которыми решение суда первой инстанции оставлено без изменения; определение Полесского районного суда от 07 мая 2001 года о разъяснении решения суда от 24 марта 2000 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 20 июня 2001 года, которым определение суда первой инстанции оставлено без изменения; определение Полесского районного суда от 04 января 2003 года об отказе в пересмотре решения по вновь открывшимся обстоятельствам; определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 19 марта 2003 года, которым данное определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гуляевой Г.А., выслушав объяснения представителя Суслиной И.А. - Чернова А.Н., поддержавшего доводы надзорной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

УСТАНОВИЛА:

Голубева Г.В. обратилась в суд с иском к Суслиной И.А., Полесскому районному потребительскому обществу (райпо) о признании договора купли-продажи недействительным, ссылаясь на то, что в 1996 году райпо выделило ее семье и семье Суслиной И.А. первый этаж здания детского сада (бывшего магазина), расположенного по адресу: . Данное помещение было выделено под квартиры. Позднее райпо решило продать им это помещение. Для упрощения процедуры продажи и перевода указанного помещения из нежилого в жилое между ней и Суслиной И.А. была достигнута договоренность об офрмлении договора купли-продажи на одного челдовека – Суслину И.А., о чем выдана доверенность. 23 апреля 1999 года между Суслиной И.А. и Полесским райпо был заключен договор купли-продажи указанного выше помещения за рублей. Согласно имеющейся договоренности Суслина И.А. после последующей продажи вышеуказанного помещения должна была передать ей половину стоимости помещения за вычетом доли затрат Суслиной И.А. на покупку всего помещения. Однако Суслина И.А. после оформления с райпо договора купли-продажи нежилого помещения продала это помещение (на момент вступления решения в законную силу – две жилые квартиры) Хайрутдиновой С.И. и Степановой Н.М., а причитающиеся ей деньги не вернула.

Решением Полесского районного суда Калининградской области от 24 марта 2000 года иск удовлетворен: договор купли-продажи первого этажа здания детского ада, заключенный 23 апреля 1999 года между Полесским райпо и Суслиной И.А., признан недействительным. Этим же решением суда стороны приведены в первоначальное положение: Суслина И.А. обязана передать Полесскому райпо первый этаж здания детского сада, а Полесское райпо возвратить Суслиной И.А. уплаченную ею по договору денежную сумму – рублей.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 17 мая 2000 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением Полесского районного суда от 07 мая 2001 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 20 июня 2001 года, разъяснено решение суда от 24 марта 2000 года в части передачи Суслиной И.А. Полесскому райпо первого этажа здания детского сада по вышеуказанному адресу и указано, что Суслиной И.А. надлежит передать Полесскому райпо две жилые квртиры № и № расположенные по этому адресу.

Определением того же районного суда от 04 января 2003 года, оставленным без изменения кассационным определением Калининградского областного суда от 19 марта 2003 года, отказано в удовлетворении заявления Суслиной И.А. о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам решения Полесского районного суда от 24 марта 2000 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 17 мая 2000 года.

Постановлением президиума Калининградского областного суда от 03 февраля 2003 года решение Полесского районного суда Калининградской области от 24 марта 2000 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 17 мая 2000 года оставлены без изменения.

В надзорной жалобе Суслина И.А. просит отменить вышеуказанные судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 03 августа 2004 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2004 года дело по указанной надзорной жалобе передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

При рассмотрении данного дела судом были допущены существенные нарушения норм материального права.

Удовлетворяя заявленные исковые требования, суд, руководствуясь статьей 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что истица по делу Голубева Г.В. имела право на приобретение в собственность указанного помещения; давая согласие на заключение с Полесским районным потребительским обществом договора купли-продажи указанного помещения от имени одной Суслиной И.А., заблуждалась относительно природы сделки, поскольку полагала, что за ней сохранится право собственности на часть помещения.

С такой позицией согласился и президиум Калининградского областного суда, указав в постановлении также, что выдача истицей ответчице Суслиной И.А. доверенности на заключение договора купли-продажи свидетельствует о том, что от своего права на жилое помещение она не отказывалась, то есть должна быть стороной по сделке купли-продажи, выдав доверенность на заключение договора купли-продажи одной Суслиной И.А., находилась в состоянии заблуждения.

Между тем, данный вывод суда не основан на нормах материального права.

Из материалов дела усматривается, что договор купли-продажи нежилого помещения от 23 апреля 1999 года был заключен между Суслиной И.А. и Полесским районным потребительским обществом. Причем продавец (Полесское райпо) гарантировал, что на момент подписания договора указанное помещение никому не продано, не подарено, не отчуждено каким-либо образом, не заложено, а также свободно от любых прав и претензий третьих лиц (пункт 6 договора).

В силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации данная сделка является оспоримой.

В соответствии с пунктом 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Согласно пункту 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

Признавая договор купли-продажи нежилого помещения, в отношении которого возник спор, недействительным по иску Голубевой В.Г., суд не учел, что она стороной по сделке не являлась. Поэтому с учетом вышеприведенных норм материального права суду следовало обсудить вопрос о том, вправе ли Голубева В.Г. требовать признания договора недействительным по основаниям пункта 1 статьи 178 ГК РФ.

Предъявляя иск о признании сделки недействительной по мотиву заблуждения, Голубева В.Г. приводила доводы о договоренности с Суслиной И.А. о получении дохода в результате продажи помещения и впоследствии разделении дохода между собой.

В связи с этим суду также следовало обсудить вопрос о том, является ли заблуждение, на которое ссылалась истица, существенным с точки зрения положений пункта 1 статьи 178 Гражданского кодекса РФ.

При таких обстоятельствах решение суда нельзя признать законным и обоснованным, поэтому оно подлежит отмене. Соответственно подлежат отмене определение и постановление судов кассационной и надзорной инстанций Калининградского областного суда, поскольку ими было оставлено без изменения решение суда первой инстанции, постановленное с существенным нарушением норм материального права.

При новом рассмотрении дела суду следует установить относится ли Голубева В.Г. к числу лиц, имеющих право требовать признания данной сделки недействительной по основаниям , предусмотренным статьей 178 Гражданско-

го кодекса Российской Федерации, и является ли заблуждение, на которое она ссылается как на основание своего иска, существенным.

В связи с отменой решения суда также подлежат отмене постановленные по делу в последующем определения судов первой и второй инстанций, касающиеся разъяснения этого решения и рассмотрения заявления о пересмотре решения по вновь открывшимся обстоятельствам.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.388,390 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Полесского районного суда Калининградской области от 24 марта 2000 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 17 мая 2000 года, постановление президиума Калининградского областного суда от 03 февраля 2003 года; определение Полесского районного суда от 07 мая 2001 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 20 июня 2001 года, определение Полесского районного суда от 04 января 2003 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 19 марта 2003 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: