

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 января 2014 года

Хорошевский районный суд г. Москвы

В составе председательствующего судьи Жедачевской И.Н.

При секретаре Портновой Д.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-270/14 по иску Гейкина Н.Д. к Безрученок Л.А. о признании недействительным договора пожизненной ренты,

УСТАНОВИЛ:

Гейкин Н.Д. обратился с вышеуказанным иском к ответчице, мотивируя свои требования тем, что незадолго до подписания оспариваемого договора истец познакомился с ответчицей, которая обещала осуществлять уход за истцом, произвести ремонт в квартире, обеспечить его питанием, оказывать материальную и любую другую помощь, которая понадобится истцу. 00.00.0000 между ними был заключен договор пожизненной ренты. Данный договор истец не читали в суть не вникал. В силу достигнутой договорённости с ответчицей истец думал, что заключил с ней договор пожизненного содержания с иждивением. Оба договора забрала себе ответчица. После заключения договора ответчица перечислила истцу <данные изъяты> руб. Уход за истцом осуществлялся только в начале, ответчица приходила к истцу утром и вечером, один раз водила к врачу, после 1-го месяца, ответчица перестала приходить каждый день и покупала продукты на его деньги. В связи с тем, что истец пожилой человек, он был вынужден вызвать свою сестру из Ростовской области для осуществления ухода. После консультации его сестры с юристом выяснилось, что истец вместо договора пожизненного содержания с иждивением, с ответчицей заключил договор пожизненной ренты. В соответствии с п.7 Договора плательщик ренты обязуется в обмен на полученную квартиру: оплатить ритуальные услуги в случае смерти Получателя ренты; ежемесячно выплачивать мне пожизненную ренту в размере <данные изъяты>. Истец не имел намерения заключать такой вид договора, не собирался отчуждать свою единственную квартиру за <данные изъяты>, что гораздо дешевле ее реальной стоимости. Преклонный возраст и его заболевания свидетельствуют о нуждаемости в постоянном уходе. Данные обстоятельства подтверждают его намерение заключить именно договор пожизненного содержания с иждивением. Также с 00.00.0000 истец состоит на учете в наркологическом диспансере №9, с диагнозом: <данные изъяты>. На протяжении длительного времени употребляет по рецепту врачей препарат ТИЗЕРЦИН, который является нейролептиком и применяется для лечения аффективно-бредовых расстройств. Понять смысл заключаемой сделки истец не мог, в силу указанных выше объективных причин, а также истец всецело доверился ответчице, которая заверила истца, что будет ухаживать за ним. Истец согласен вернуть все денежные средства в счет оплаты договора, в связи с чем просит суд признать недействительным договор пожизненной ренты от 00.00.0000, заключенный между ним и ответчицей Безрученок Л.А. и применить последствия недействительности сделки, вернуть в собственность истца квартиру по адресу: <адрес>.

Истец и представитель истца в судебном заседании поддержали исковые требования, просили их удовлетворить. Истец пояснил, что нотариус приходил к нему один раз в день заключения договора, нотариус с ним не беседовал. Истец думал, что за ним будут ухаживать, но ухода не было, квартплату и лекарства оплачивались за его счет.

Ответчица и представитель ответчицы с иском не согласны, пояснили, что существенных нарушений условий договора нет, в связи с чем истец не может требовать его расторжения.

3-е лицо представитель Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте судебного разбирательства, представил письменный отзыв на иск (л.д.104-105).

Суд, выслушав стороны, показания свидетелей, приходит к следующему.

На основании ч.2 ст.601 ГК РФ к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте.

В соответствии со ст. 178 ГК РФ, 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.

Из объяснений истца следует, что при заключении договора он думал, что будут выплачиваться деньги и осуществляться уход.

Как усматривается из материалов дела, между сторонами 00.00.0000 был заключен договор пожизненной ренты, удостоверенный нотариусом ФИО1 в реестре за № и зарегистрированный в Росреестре г. Москвы 00.00.0000 (л.д.33-34, 35). Согласно п.4 договора по соглашению сторон квартира по адресу: <адрес> передается на условиях пожизненной ренты за плату в размере <данные изъяты>. Согласно п.7 по соглашению сторон плательщик ренты обязуется в обмен на полученную квартиру: оплатить ритуальные услуги в случае смерти Получателя ренты; ежемесячно выплачивать Гейкину Н.Д. пожизненную ренту в размере <данные изъяты>, но не менее установленной законом величины прожиточного минимума на душу населения в городе Москве, по окончании каждого календарного месяца, но не позднее пятнадцатого числа следующего месяца, путем перечисления на счет Получателя ренты. Размер пожизненной ренты, установленный настоящим договором подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения (л.д.33).

Согласно ответа ПНД № 3 истец на учете не состоит (л.д.100).Из ответа Поликлиники № 115 следует, что истец наблюдается в ней с 1995 года по поводу хр. гастрита, простудных заболеваний. С 2005 года диагностирован <данные изъяты>. В 2012 году стац.лечение в ГКБ № 67. С 00.00.0000 по 00.00.0000 с диагнозом: <данные изъяты>. С 00.00.0000 по 00.00.0000 стац.лечение в ГКБ № 67 с диагнозом: хроническая <данные изъяты>. 00.00.0000 оформлены документы на МСЭ для решения вопроса об определении группы инвалидности (л.д.102).

Истец в ходе судебных разбирательств пояснил, что надеялся получить от ответчицы уход, а не рентные платежи. Ответчица ухода за ним не осуществляла, уход за истцом осуществляет сестра. Денежные средства он потратить не может т.к. с трудом передвигается по квартире

Из объяснений ответчицы следует, что условия договора выполнялись, по просьбе истца она произвела ремонт, который обошелся ей в <данные изъяты>. Ответчица готова изменить условия договора.

Из пояснений нотариуса ФИО1 следует, что в контору обратилась ответчица с тем, чтобы подготовить доверенность на оформление документов на квартиру, впоследствии для заключения договора пожизненной ренты. Пояснил, что при оформлении доверенности, если неправильно будет указан вид договора, он не пройдет регистрацию. Дважды он был в этой квартире, при выезде для оформления доверенности он увидел пожилого человека на костылях, но абсолютно вменяемого и всё понимающего. Было выяснено у него вопрос по поводу вида договора, он сказал, что пускай у него будут деньги, впоследствии она сделает ремонт. Сказано это было чётко, у него не возникло никаких сомнений. Всё происходило на маленькой кухоньке, он и истец сидели, ответчица стояла, так как ей подписывать не надо было. Нотариус спрашивал, почему истец решил заключить договор с посторонним человеком, почему родственники за ним не ухаживают. Истец пояснил, что бывшая жена участия не принимает, дочери некогда, других близких родственников в Москве у него нет. После подготовки договора нотариус приехал снова, прочитал истцу вслух, также истец сам прочитал договор. Он спрашивал по поводу выплат, как за ним будут следить, он сказал, что это не его вопрос, это должно волновать ответчика.

Из пояснений свидетеля ФИО2, являющейся двоюродной сестрой истца следует, что в августе истец позвонил и сказал, что у него всё плохо, у него был пожар, он не ходит, оформил договор на квартиру. Он сказал, что женщина будет к нему приходить, ухаживать за ним, заплатила ему <данные изъяты>, по <данные изъяты> будет платить каждый месяц. В сентябре он снова позвонил, сказал, что ответчица к нему не ходит, приносит два бутерброда и всё. Она спросила, читал ли он договор, он сказал, что нет, она его сразу забрала, чтобы таджики не забрали. Она посоветовала ему забрать договор, чтобы прочитать его, он сказал, что знает, что там написано. В конце сентября он снова позвонил и сказал, что повесится, потому что жить так больше он не может, он устал. Приехав в Москву, она с дочерью долго не могла попасть в подъезд, так как истец не мог им правильно назвать код. Когда они зашли, там стояла невообразимая вонь от испражнений. Сам истец был весь мокрый, весь в фекалиях. Когда свидетель зашла в ванную, ванная была чёрная. Сделанный ремонт - это поклеенные обои и побеленный потолок, всё было в побелке. Истец был весь в болячках, на спине были пролежни. Они позвонили ответчице, чтобы она пришла. Она приходила к нему в 11. Свидетель спросила, как ответчица довела ее брата до такого состояния, сказала, что договор будет расторгать, будет забирать его к себе. Она согласилась, попросила за расторжение <данные изъяты> Они договорились встретиться у нотариуса. В воскресенье свидетель позвонила ответчице, она сделала вид, что ничего не знает. К нотариусу пришла ответчица, зашла в кабинет увидела истца, фыркнула и убежала. Свидетель уговорила её вернуться. После этого ответчица пришла к брату, стала читать ему нотацию за то, что он не сказал, что у него есть сестра, что она приедет. У нотариуса ответчица сказала, что не может знать, что мы его не выкинем.

Из показаний свидетеля ФИО3, являющейся бывшей женой истца следует, что она с дочерью приезжали к истцу помочь. После пожара она первая приехала, вставили ему окно, дверь поставили. Они стали потихоньку всё выбрасывать. В аптеку ходили, лекарства привозили, продукты, сигареты. О договоре узнала после заключения. Свидетель его сразу предупреждала, чтобы он не торопился., поскольку ответчик доверия не вызывала. На вопрос ответчице, как она будет за ним ухаживать, она не ответила. Она спросила, где она живёт, она дочке сказала, что рядом снимает квартиру. Первое время ответчица за ним ухаживала, в больницу ходила. Ещё при свидетеле были сделали анализы, которые ответчик забрала и не отдавала. Врач выписал нам направление в больницу. Свидетель поняла, что ответчица умышленно не несла анализы для больницы, в связи с чем они не смогли отвезти истца в больницу. В то время истец был на связи со свидетелем. Он говорил, что ответчица приходила, но поздно, в 11-12 часов вечера. Потом она нашла ему платную больницу, она его туда возила. Почему его не положили в больницу, он не знал, с врачом разговаривала она, вроде бы, ему сказали, что это неизлечимо, поэтому его не положили. Больше ни в какую больницу она его не возила. После он позвонил ей и сообщил, что он заключил договор, договор он не получил, ответчица держала его у себя, чтобы он не потерял. Поход в больницу был до заключения договора. Истец говорил, что договор на уход.

Свидетель ФИО4 являющийся знакомым ФИО2 пояснил, что ему позвонила знакомая, попросила встретиться, он привёз их на <адрес>, они набирали домофон, отвечал мужчина и сказал, что не помнит код, пришлось созваниваться с его бывшей женой, узнавать код. Дверь его была открыта, там был мужчина в ужасном состоянии, еле говорил. Ответчица по телефону заявила, что за <данные изъяты> возмещения договор может быть расторгнут. На следующий день они приехали к нотариусу, где ответчица сказала, что опасается за жизнь истца и не будет расторгать договор. После она позвонила и предложила встретиться в квартире. Она сказала, что она за ним ухаживала и не собирается расторгать договор. Ванная была в нерабочем состоянии, ответчик сделала частичный ремонт в части стен потолка. Как пояснил истец, ответчик за ним ухаживала, потом предложила оформить данные отношения. Она предложила заключить договор, по которому она за ним будет ухаживать и выплачивать денежные суммы. Потом она стала приходить всё реже, потом только забегала сделать бутерброд и всё. Истец нуждался в уходе, он не мог ходить. В квартире был свежий ремонт: потолок и обои, в ванной были покрашены стены.

Из показаний свидетеля ФИО5 следует, что она является дочерью ответчицы, с истцом познакомилась около 2 лет назад. Где-то в 00.00.0000 была подписка на издание «Российская газета», курьер не мог попасть к истцу. Мама пошла к нему, чтобы узнать код. Там была ужасающая картина, в квартире был пожар. Куча грязи, ужасный запах, истец был чуть ли не в слезах, был очень худой, просил о помощи, так как чуть ли не неделю не ел, не пил, мама оказала ему помощь. Потом мама стала ему помогать, покупала продукты на его деньги, мыла полы, чтобы было чем дышать. Муж ее делал розетки, чтобы он не ударился током. Когда речь заходила о ремонте квартиры, встал вопрос об оформлении договора. Она лично распечатывала образцы договора ренты, где присутствовали деньги и уход, для ознакомления истца, их она передала маме. Свидетель слышала, как стороны обсуждали условия договора, истцу были нужны деньги, он сам так говорил.

У суда нет оснований не доверять показаниям свидетелей.

Судом учитывается, что истец имеет преклонный возраст, заболевания, свидетельствующие о нуждаемости постоянного постороннего ухода, с 1985 года состоит на учете с диагнозом <данные изъяты> и в силу сложившихся обстоятельств, пожара, необходимости ремонта, состояния здоровья, действительно мог заблуждаться относительно природы указанного договора и объема тех прав и обязанностей, выполняемых ответчицей. Ответчица осуществляла за ним уход до заключения договора и истец надеялся на продолжения данного ухода.

Оценивая все собранные по делу доказательства, объяснения сторон, показания свидетелей, суд приходит к следующему, что имеются все основания для удовлетворения исковых требований о признании договора недействительным и возвращение право собственности истцу на жилое помещение.

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

Р Е Ш И Л :

Признать недействительным договор пожизненной ренты от 00.00.0000, заключенный между Гейкиным Н.Д. и Безрученко Л.А., удостоверенный нотариусом г. Москвы ФИО1. реестр №, зарегистрированный в Росреестре г. Москвы 00.00.0000 за № и № №.

Применить последствия недействительности сделки со дня вступления решения в законную силу и вернуть в собственность Гейкина Н.Д. квартиру по адресу: <адрес>

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Хорошевский районный суд г. Москвы.