

Продолжаем разговор о возможных «ловушках», то и дело поджидающих граждан, желающих приобрести жильё. Как и прежде («ЕМ» № 27 и 40), наш собеседник – магистр права, адвокат Аронов Роман..

– Как показывает жизнь, фантазия у квартирных аферистов поистине неиссякаема. Часто они придумывают и «разыгрывают» в судах такие «сюжеты», не подвластные логике обычного честного гражданина, что им могут позавидовать самые известные «акулы пера».

– Вы правы. Защищая честь, достоинство и кошельки честных граждан, мне не раз доводилось заниматься подобными историями. Вот одна из них. Сорокапятилетний житель Калараша Николай П., актёр по профессии, работая в одном из столичных театров, однажды на улице познакомился и разговорился с пожилой и одинокой жительницей столицы Екатериной Ивановной С. Из ее рассказа он узнал, что она часто болеет, ей некому подать даже стакан воды. Разговор закончился тем, что Екатерина Ивановна пригласила Николая, который произвёл на неё хорошее впечатление, квартировать у нее. Он помогал ей чем мог – вёл хозяйство, покупал еду и одежду. Присматривали за бабулей и работники социальной службы. Однажды у Екатерины Ивановны случился сердечный приступ, болезнь практически парализовала её. Николай месяц выхаживал старушку, кормил, лечил и даже веселил.

Когда Екатерина Ивановна выздоровела, она решила отблагодарить квартиранта и сообщила, что хочет отписать на него свою квартиру. Они отправились к нотариусу и оформили дарственную. Но Николай и сам серьезно болен, у него шизофрения, поэтому дважды в год он уезжает в одну из одесских больниц на профилактическое лечение. И получилось так, что сразу после оформления дарственной он снова был вынужден уехать. Тем временем «чёрные» юристы при посредничестве социальных работников, давно, видимо, положившие глаз на квартиру Екатерины Ивановны, решили не упускать лакомый кусочек. Они придумали, как пре-одолеть непредвиденные обстоятельства, связанные с дарственной на Николая: подали заявление в полицию, обвинив актёра в том, он избил хозяйку квартиры и заставил таким образом заключить договор дарения.

Злоумышленники через соцработников вышли на Екатерину Ивановну и уговорили заявить, будто Николай насильственно принудил ее написать дарственную. Мол, зачем дарить жильё, если его можно продать. «Но я не бил старушку! Наоборот, всячески её опекал и помогал ей. Даже телевизор купил», – жаловался мне Николай. Повестки в суд приходили на адрес, по которому он зарегистрирован в Калараше, и, естественно, он их не получал. Добиться правды Николаю пока не удаётся. Он слышал, что Екатерину Ивановну её «добродетели» отселили куда-то под Окницу, жива ли она еще – неизвестно. А когда Николай приезжает в Кишинев, он вынужден ночевать на вокзале.

Сейчас мы занимаемся этим делом... Но в судебной практике нередко случаются истории иного рода. Имею в виду откровенные спекуляции на диагнозе о психическом

заболевании, шантаж и ложь ради незаконного извлечения прибыли или захвата чужой собственности.

– А разве граждане с таким диагнозом имеют право заключать подобные юридические сделки? В каких случаях акты купли-продажи, совершаемые этими лицами, могут быть признаны недействительными? Как избежать подобных «ловушек», когда вступаешь в деловые отношения с психически больными людьми?

– К сожалению, таких «ловушек» немало. В одну из них попала Елена П. Из Кишинёва. Она обратилась ко мне летом этого года. Живётся этой женщине очень непросто, так как заработки в сапожной мастерской, где она трудится, – мизерные, и денег на жизнь постоянно не хватает. Размышляя над своей дальнейшей судьбой, решила Елена продать свою однокомнатную квартиру в Кишиневе, взамен приобрести скромный домик в Бачое, а оставшиеся деньги оставить на чёрный день. Нашла подходящий вариант, факт купли-продажи, как и положено, был оформлен у нотариуса, и в 2005 году женщина переехала на новое место жительства. А спустя два с половиной года, в июле 2008-го, получает она повестку в суд и узнаёт: стоит вопрос о том, чтобы ранее совершенную сделку считать недействительной.

Как оказалось, муж той женщины, что продала домик в Бачое, и сама эта женщина (по имени Анна), обратились в суд с иском о признании сделки недействительной. Свои доводы они мотивировали тем, что дама, продавшая домик, с 1989 года состоит на учёте в психиатрической больнице в Костюженах, ее диагноз – шизофрения. Об этом свидетельствовала и судебно-медицинская экспертиза. В качестве веского «доказательства» недееспособности в тексте искового заявления был приведен и такой «факт»: оказывается, саму больную шизофренией накануне совершения сделки «околдовали», кроме того, Анну посетило видение, предписавшее продать дом.

Но вот что удивительно: эта же «история», как один из аргументов, была изложена и в медицинской экспертизе – естественно, с употреблением соответствующей лексики. Вдобавок оказалось: при совершении сделки купли-продажи больная «с видениями» уговорила Елену указать в договоре не полную стоимость дома – 20 тысяч долларов, а всего две тысячи, объяснив ей, что таким образом можно сэкономить на пошлине. Наивная и не знающая законов простая женщина согласилась на такую хитрость, и в результате в исковом заявлении по-явилось буквально следующее: «Прошу вернуть мне дом, а я гарантирую Елене возврат всей суммы, указанной в договоре». То есть двух тысяч долларов!

Как потом выяснилось, подобные аферы являются семейным бизнесом этой пары. И, судя по всему, до сих пор им всё сходило с рук. Сказать, что Елена была в шоке от разыгранного спектакля, – значит не передать и части тех переживаний и ужаса, в которых она пребывала во время всего процесса.

Ей стали угрожать: «Ты – баба бесхозная, поэтому мы с тобой рассчитаемся по полной программе» и т.д. Были угрозы и в мой адрес. Так, мне вкрадчивыми голосами

настоятельно «рекомендовали» не являться в суд или, в крайнем случае, опоздать на него минут на 15-20. Мол, на дорогах постоянные пробки, поэтому задержаться нетрудно, а остальные вопросы будут решены «как положено».

Елена во время очередного визита ко мне сказала, что если останется на улице, то жизнь теряет для неё всякий смысл. «Я себе перережу горло», – как о решенном, с отчаянием произнесла она. Видя, что она не шутит, я позвонил ее родственникам в Крым, и, как вскоре узнал, полный автобус родных Елены намеревался, в случае необходимости, прибыть в Кишинев на разборку. Но я уговорил крымчан самостоятельно ничего не предпринимать, а дожидаться решения суда и звонка от меня.

На суде в качестве главного аргумента я привел 222-ю статью Гражданского кодекса, суть которой сводится к следующему: требования супружеской пары к ответчице могут быть признаны правомерными только при условии, если к моменту совершения договора купли-продажи жилого дома уже существовало решение суда о признании данной больной недееспособной. Сама же судебно-медицинская экспертиза, на которую ссылалась супружеская пара в подтверждение факта недееспособности, является лишь подтверждением болезни – и не более.

Главным документом, который свидетельствует о недееспособности лица, является только решение судебной инстанции. Это решение суда поступает в претуру, а та назначает недееспособному опекунов. Как правило, ими бывают близкие родственники. Но такого судебного решения, конечно же, не было, следовательно, данная гражданка являлась дееспособной, а значит, и имеющей право заключать подобные сделки.

Суд согласился с моими аргументами и отказал супругам в иске. Я же указал, что поведение соистцов должно квалифицироваться как мошенничество и злоупотребление правом на судебную защиту. На этом, казалось бы, история должна была закончиться, но не тут-то было. Обиженная чета «бизнесменов» обратились в Апелляционную палату Кишинэу, и там приняли явно незаконное решение: вернуть дом супругам, а Елене – две тысячи долларов, в соответствии с правилами о двусторонней реституции. Так бедная женщина оказалась на улице.

Я воспользовался своим правом обратиться в Высшую судебную палату, указав, что Апелляционная палата неправильно применила нормы материального права, и потребовал, чтобы ее решение было полностью отменено и чтобы было вынесено новое постановление, которым решение суда первой инстанции оставить в силе, без изменений. Высшая судебная палата признала мою кассационную жалобу законной, и она была полностью удовлетворена. Так на одного бомжа в Молдове стало меньше.

Недавно встретил Елену и узнал, что, хотя она живёт в законно купленном ею доме, ей не перестают угрожать и напоминать, что она «бесхозная». А от всего пережитого у бедной женщины выпали все зубы. Вот какую цену приходится нередко платить, если не прибегать к помощи квалифицированного юриста, который в сложной ситуации может оказаться полезнее, чем близкий родственник.

– Роман Геннадьевич, с учётом специфики обсуждаемой сегодня темы, что еще посоветуете нашим читателям «брать на ум»?

– Главный совет, который не устаю повторять: будьте осторожны! Ведь злоумышленники почти всегда используют правовую непросвещённость и низкое правосознание наших граждан. Прежде чем принимать решение о приобретении жилья, попробуйте узнать (лучше – через юриста), не пытается ли вам предложить подобную «сделку» очередной гражданин с «видениями».

Конечно, психиатрическая больница не даст официальный ответ по такому частному запросу. Но, узнав, чем он продиктован, могут опровергнуть само ваше предположение или подтвердить его в обтекаемой форме, без подробностей и без указания диагноза. И переадресовать вас к родственникам наблюдаемого. Могут и вообще ничего не ответить: мол, врачебная тайна – и всё тут. А вот в претуре обязательно есть информация: состоит ли гражданин на учёте как недееспособный и нет ли у него опекуна. Если вы узнаете, что человек, хоть и дееспособный, состоит на учёте в психиатрической клинике, мой совет – не рискуйте.