

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

07 октября 2014 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Кораблевой О.А., при секретаре Павловой Ю.И., рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.....а С.Н. к М.....ой Л.В. о взыскании вреда причиненного имуществу,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с указанным иском ссылаясь на то, что он является собственником квартиры №11 в доме №41 по ул. Нарвской в г. Калининграде. Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 26 марта 2010 года по гражданскому делу №2-16/10 по иску К.....а С.Н. к М.....ой Л.В., М.....у К.Е. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры от 18.09.2008, применении последствий недействительности сделки, выселении, указанная сделка признана недействительной по основаниям, предусмотренным ч.1 ст. 177 ГК РФ, ответчица выселена из квартиры №11 в доме №41 по ул. Нарвской в г. Калининграде с несовершеннолетними детьми. М.....а Л.В. и члены ее семьи длительное время отказывались освободить квартиру, проживая в ней до 16 мая 2013 года. После выселения ответчицы, К..... С.Н. обнаружил повреждения дорогостоящего ремонта, произведенного М.....ой Л.В. в период проживания в квартире, стоимость которого в размере 1 149 767,00 рублей была взыскана с К.....а С.Н. в ее пользу решением Центрального районного суда г. Калининграда как неосновательное обогащение. Просит суд взыскать с ответчицы стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере 435 000 рублей.

В судебном заседании К..... С.Н. и его представитель Слободских А.В. исковые требования поддержали в полном объеме. Пояснили суду, что решение суда о выселении не исполнялось М.....ой Л.В. в течение трех лет. 16 мая 2013 года М.....а Л.В. передала им ключи от квартиры. Когда К..... С.Н. со своим представителем и родственниками попали в квартиру, то обнаружили, что в квартире нет межкомнатных дверей, полностью демонтирован и вывезен кухонный гарнитур, отсутствуют во всех комнатах и коридоре розетки и выключатели, разбита крышка на унитазе, на стенах имеются отверстия, обои загрязнены, отсутствует распределительная гребенка, сняты все люстры, газовая колонка находится в нерабочем состоянии. Для фиксации указанных повреждений был вызван судебный пристав-исполнитель Поляк А.А., который составил акт совершения исполнительных действий. В последующем для оценки причиненного ущерба и определения стоимости восстановительных работ К..... С.Н. обратился в ООО «Агентство независимой оценки «Прайс». Согласно отчету об оценке, составленному ноября 2013 года, на момент осмотра квартиры - 18 июня 2013 года в квартире обнаружены недостатки ремонта, стоимость работ по их восстановлению учетом стоимости материалов составит 435 000 рублей. Просят суд взыскать М.....ой Л.В. указанную сумму в счет возмещения ущерба. Вину ответчик полагали полностью доказанной материалами дела.

Ответчик М.....а Л.В. и ее представитель Золотарев М.Ю. полагали требования К.....а С.Н. подлежащими частичному удовлетворению М.....а Л.В. не отрицала факт демонтажа кухонного гарнитура со столешницей из мрамора, стоимость которого была определена в решении Центрального суда г. Калининграда в размере 195 000 рублей. Относительно остальных повреждений, таких как отверстия в стенах, пояснила, что они служили для крепления подвесных шкафов, картин, люстр. Возражала против доводов о том, что при выселении ею были демонтированы розетки выключатели и межкомнатные двери. Поясняла, что газовая колонка находилась в исправном состоянии, а распределительная гребенка оставалась на своем месте. Не исключала того, что плитка на кухонном фартуке повреждена вследствие производства работ по демонтажу гарнитура.

Заслушав участвующих в деле лиц, допросив свидетеля, исследовав все доказательства по делу в их совокупности и дав им оценку в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 26 март 2010 года были удовлетворены исковые требования К.....а С.Н. М.....ой Л.В., действующей в своих интересах и интереса несовершеннолетнего М.....а К.Е. о признании недействительным договор купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки, выселении. Решение вступило в законную силу 14 июля 2010 года.

В отношении М.....ой Л.В. отделом судебных приставов Центрального района г. Калининграда возбуждено исполнительное производство №644010/02/39, которое окончено постановлением судебного пристава исполнителя от 21 мая 2013 года фактическим исполнением.

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 29 мая 2010 года с К.....а С.Н. в пользу М.....ой Л.В. взыскано 1 149 767 рублей в порядке возврата неосновательного обогащения. Решение суда вступило в законную силу 05 сентября 2012 года.

В отношении К.....а С.Н. отделом судебных приставов Центрального района г. Калининграда возбуждено исполнительное производство №29769/12/02/39. На момент рассмотрения настоящего дела исполнительное производство не окончено.

Как следует из материалов дела, собственником квартиры № 11 дома №41 по ул. Нарвская в г.Калининграде является К..... С.Н. на основании решения Центрального районного суда г. Калининграда от 26.03.2010 по делу №2-16/1С (свидетельство о государственной регистрации права №39-АА №950528, выданное 20.06.2011). Из пояснений К.....а С.Н. и свидетеля Иванеса М.А. данных в судебном заседании следует, что К..... С.Н. в указанной квартире не проживает. Там проживает его племянник Иванес С.М. со своим малолетним сыном и женой.

Согласно решению Центрального районного суда г. Калининграда от 29 мая 2012 года о взыскании с К.....а С.Н. в пользу М.....ой Л.В. неосновательного обогащения, суд установил сумму подлежащую взысканию в размере 1 149 767 рублей. В указанную сумму включена стоимость встроенной мебели (кухонного гарнитура) со столешницей, сантехнического оборудования (душевой кабины, унитаза), газовой колонки, стеклопакетов в жилых комнатах и на балконе, входной и межкомнатных дверей, натяжных потолков, которая определена судом в размере 381 162 рубля; стоимость строительных материалов - 208 482 рубля; стоимость выполненных работ - 560 123 рубля.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, подтверждается материалами дела и не оспорено сторонами, фактическое выселение М.....ой Л.В. из квартиры, расположенной по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, д.41, кв.11 состоялось 16 мая 2013 года. М.....а Л.В. передала К.....у С.Н. ключи от квартиры на ул.А.Невского в Калининграде, в присутствии его представителя Слободских А.В. и родственников - Иванеса М.А. и двух его сыновей. При вселении К.....а С.Н. в квартиру М.....а Л.В. не присутствовала. Между тем, К.....ым С.Н., в присутствие названных лиц, были обнаружены недостатки выполненного М.....ой Л.В. ремонта.

Актом исполнительных действий, составленным 16 мая 2013 года судебным приставом-исполнителем Поляком А.А., установлено, что на кухне в квартире отсутствует кухонная столешница, подоконник, нет пломбы на счетчике газа, отсутствует кухонная мебель, раковина, настенная плитка сорвана в одном месте. В коридоре отсутствуют настенный светильник, домофон, розетки, имеется дыра диаметром около 10-15 мм. В туалете отсутствует умывальник, розетка, имеется дефект на крышке унитаза. В зале отсутствует светильник, розетки, имеется множество дыр в стене диаметром 2-10 мм. В маленькой комнате отсутствуют розетки, на полке встроенного шкафа имеется дефект, отсутствуют створки, отсутствует потолочный светильник. Во всех комнатах, включая кухню и туалет, отсутствуют межкомнатные двери. В комнатах на обоях имеются грязевые потертости. Акт был составлен в присутствии понятых Монаховой В.В. и Григорьевой Е.В.. Замечаний к акту не поступило. Выше дефекты и недостатки отражены также на фотографиях, приобщенных к материалам исполнительного производства №6440/10/02/39 о выселении М.....ой Л.В.

В судебном заседании был допрошен свидетель Иванес М.А., который показал, что присутствовал в момент вселения К.....а С.Н. в квартиру. Помимо того, что показания свидетеля совпали с недостатками ремонта, отраженными в акте судебного пристава, он также пояснил, что на кухне отсутствовала распределительная гребенка, с помощью которой функционирует система теплый пол, газовая колонка находилась в неисправном состоянии. В квартире отсутствовали розетки и выключатели, были сняты межкомнатные двери и осветительные приборы, в ванной комнате не было раковины. Кухонная мебель вывезена вместе со столешницей, которая в том числе служила и как подоконник, часть плитки отколота, отсутствовала вся бытовая техника, кухонная мойка. Обои загрязнены, в стенах, на потолках комнат имеются многочисленные отверстия. В центре большой комнаты деформирован ламинат.

Вместе с тем, суд критически относится к показаниям свидетеля Иванеса М.А., являющегося родственником истца, т.е. лицом, заинтересованным в исходе дела.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, при этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Каких-либо доказательств об отсутствии вины М.....ой Л.В. в причинении ущерба имуществу К.....а С.Н. ответчик, в нарушение вышеприведенной нормы суду не представил.

Суд приходит к выводу, что вина М.....ой Л.В. в причинении вреда имуществу К.....а С.Н. доказана в ходе судебного разбирательства.

При определении размера причиненного ущерба суд учитывает, что размер ущерба заявлен истцом согласно Отчету №34/11-2013 об определении рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ и материалов квартиры по состоянию на 18 июня 2013 года, составленному специалистом, сомневаться в

квалификации которого у суда оснований не имеется. Согласно данному заключению стоимость восстановительного ремонта квартиры истицы (с работами и материалами) составляет 435 000 рублей.

Между тем, с необходимостью устранения некоторых недостатков, указанных в отчете, суд согласиться не может.

Так, при определении стоимости ремонтно-восстановительных работ в комнате площадью 14,0 кв.м оценщик приводит работы по демонтажу/монтажу напольного покрытия - ламината, однако в ходе выездного судебного заседания и осмотра помещения, доводы истца о повреждении ламината в этой комнате не нашли своего подтверждения. Таким образом, суд исключает взыскание стоимости ремонтно-восстановительных работ по напольному покрытию в комнате квартиры, площадью 14,0 кв.м.

Кроме того, оценщиком, при определении стоимости дополнительных работ, включены работы по демонтажу и монтажу входной двери, что также не принимается судом во внимание, поскольку входная дверь в квартире установленная М.....ой Л.В. в ходе производства ремонтных работ в квартире, установлена и в настоящее время, никаких дефектов, препятствующих функционированию двери, судом в ходе ее осмотра не установлено. В акте судебного пристава какие-либо дефекты входной двери не обозначены. На лицевой стороне двери (выходящей в подъезд) имеется царапина полукруглой формы. Но стороны суду пояснили, что двери несколько раз вскрывались судебными приставами-исполнителями, при этом менялись замки. Образование царапины могло быть вызвано указанными действиями судебных приставов-исполнителей, что не оспаривалось сторонами. При таких обстоятельствах, суд не находит оснований к замене входной двери и дверного блока квартиры К.....а С.Н..

Суд не находит оснований и к замене газовой колонки, установленной на кухне. Колонка устанавливалась М.....ой Л.В., в настоящее время находится в рабочем состоянии, что было также установлено в ходе выездного судебного заседания. Согласно заключению эксперта №34177, выполненному ООО «Бюро судебных экспертиз» по заявлению К.....а С.Н., выявленные недостатки и неисправности газовой колонки Junkers HR 275-1 относятся к недостаткам, образованным в ходе эксплуатации оборудования. К..... С.Н. пояснял, что при вселении в квартиру, колонка находилась в неисправном состоянии, в связи с чем ее пришлось отремонтировать, не могут послужить основанием к замене колонки на новую. При этом, расчет стоимости произведенных истцом ремонтных работ по восстановлению работоспособности газовой колонки, суду не представлен.

В отчет об оценке оценщиком включены работы по демонтажу/монтажу напольной плитки, устройству теплых полов, установке пломб на счетчики, стоимость электрического полотенцесушителя, туалетного светильника, установка радиаторов отопления. Стоимость указанных работ и материалов исключается судом из взыскиваемых сумм, поскольку необходимость производства этих работ и стоимость материалов не доказана стороной истца.

Судом установлено, что напольная плитка, уложенная на кухне и в коридоре квартиры никаких повреждений не имеет; теплые полы функционируют. Вместе с тем, в ходе разбирательства, было установлено, что при вселении К.....а С.Н. в квартиру, было обнаружено отсутствие распределительной гребенки для обогрева полов. Данное обстоятельство подтверждено заключением эксперта №34177 ООО «Бюро судебных экспертиз». Как пояснил К..... С.Н., впоследствии новая гребенка была установлена за счет его средств и в настоящее время полы находятся в рабочем состоянии. При таких обстоятельствах, суд полагает возможным взыскать с М.....ой Л.В. стоимость указанной детали, которая оценена в 8 700 рублей.

Радиаторы отопления в жилых комнатах квартиры имеются в наличии, как и полотенцесушитель в ванной комнате.

Все осветительные приборы (люстры, бра), за исключением встроенных в натяжные потолки ламп, М.....ой Л.В. были демонтированы и вывезены, что ею не отрицалось. Вместе с тем, их стоимость не подлежит взысканию с ответчика, поскольку не была включена в сумму неосновательного обогащения, взысканную с К.....а С.Н. решением суда от 29.05.2012, равно как и стоимость бытовой техники.

Что касается доводов истца относительно отсутствия в квартире на момент его вселения межкомнатных дверей, розеток и выключателей, то, суд приходит к выводу об их обоснованности. Так в ходе выездного судебного заседания и осмотра квартиры, судом установлено, что в квартире К.....а С.Н. имеются три межкомнатные двери. Дверные коробки выполнены в цвете, отличном от цвета дверных полотен. Между тем, из материалов гражданского дела №248/12 Центрального районного суда г. Калининграда, видно, что на момент рассмотрения дела о взыскании неосновательного обогащения с К.....а С.Н. дверные полотна имели одинаковый цвет с дверными коробками. Из пояснений истца следует, что после вселения им были установлены новые дверные полотна, отсюда и разница в цвете.

Относительно розеток и выключателей - исходя из пояснений ответчика М.....ой Л.В., при ремонте она устанавливала розетки и выключатели желтого цвета. Осмотр квартиры показал, что в настоящее время в квартире установлены белые выключатели и розетки. К..... С.Н. пояснил, что они также устанавливались им после вселения.

Отсутствие, на момент вселения К.....а С.Н., в квартире межкомнатных дверей, розеток, выключателей подтверждается также материалами исполнительного производства, в частности исполнительных действий от 16 мая 2013 года и фотографиями, приложенными к нему.

В остальном, перечисленный в отчете №34/11-2013 перечень необходимых ремонтно-восстановительных работ и представляется правильным.

При таких обстоятельствах с М.....ой Л.В. подлежит польза К.....а С.Н. стоимость ремонтно-восстановительных материалов в размере 328 007,24 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199

РЕШИЛ:

Исковые требования К.....а С.Н. к М.....ой Л.В. о взыскании вреда причиненного имуществу - удовлетворить частично.

Взыскать с М.....ой Л.В. в пользу К.....а С.Н. 328 007 (триста двадцать восемь тысяч семь) рублей 24 копейки в порядке возмещения ущерба, причиненного имуществу.

В остальной части заявленных требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 13 октября 2014 года.



Судья:

О.А.Кораблева