

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07 ноября 2013 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Чесноковой Е.В. при секретаре Федеренчук Е.А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К.....а С.Н. к М.....ой Л.В. о взыскании неосновательного сбережения,

УСТАНОВИЛ:

К..... С.Н. обратился в суд с иском к М.....ой Л.В. с последующим его уточнением о взыскании неосновательного обогащения, указав, что ему на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу г.Калининград, ул.Нарвская, дом 41, квартира 11.

18 сентября 2008 года управлением федеральной регистрационной службы была зарегистрирована сделка по отчуждению принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, которая впоследствии была признана недействительной решением Центрального районного суда г.Калининграда от 26.03.2010 года по его иску к М.....ой Л.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего М.....а К.Е. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры применении последствий недействительности сделки и выселении. Решение суда вступило в законную силу 14.07.2010 года.

20 июня 2011 года он зарегистрировал право собственности на указанную квартиру на основании решения суда, а 26 августа 2011 года зарегистрировался по указанному адресу.

М.....а Л.В. и члены ее семьи в течение длительного времени отказывались освободить спорное жилое помещение, проживая в нем до 16 мая 2013 года, вследствие чего он был вынужден проживать у своих родственников.

Поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий, проживая в принадлежащей ему квартире без законных оснований, ответчик осуществляла пользование его имуществом без предоставления ему какого-либо возмещения, тем самым сберегла за его счет денежные средства в сумме стоимости аренды квартиры за период с 18 сентября 2008 года по 16 мая 2013 года в сумме 838649,05 рублей.

Кроме того, сумма неоплаченных ответчицей за период с января 2008 года по 16 мая 2013 года коммунальных платежей и платежей за обслуживание жилья, также является неосновательным сбережением ответчицы за счет истца и составляет сумму 32399 рублей 54 копейки.

Просит взыскать с ответчика в его пользу неосновательное сбережение в виде стоимости аренды жилого помещения по адресу: г.Калининград, ул.Нарвская, д.41, кв.11 в сумме 838649 рублей 05 копеек, неосновательное сбережение в виде стоимости пользования коммунальными услугами в сумме 32399 рублей 54 копейки, а также взыскать расходы по оплате услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы в сумме 1500 рублей.

В судебном заседании истец К..... С.Н. и его представитель по доверенности Слободских А.В. исковые требования поддержали по основаниям, изложенным выше. Просят иск удовлетворить. Полагают, что срок исковой давности истцом не пропущен, поскольку о нарушении своего права он узнал только после вступления в законную силу 14.07.2010 года решения суда, которым договор купли-продажи его квартиры был признан недействительным, соответственно владение ответчика его квартирой является незаконным. За период проживания в квартире М.....ой Л.В. образовалась задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, поскольку истец не проживал в данном жилом помещении, указанная задолженность подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Ответчик М.....а Л.В. иск не признала, пояснила, что спорное жилое помещение она освободила 16 мая 2013 года. Оплату за жилищно-коммунальные услуги она осуществляла до августа 2011 года, до тех пор, пока лицевой счет был оформлен на ее имя. Считает, что истцом пропущен срок обращения в суд, который просит применить и в иске отказать.

Представитель ответчика по доверенности Золотарев М.Ю. полагал иск не подлежащим удовлетворению, ссылаясь на то, что, истцом пропущен срок обращения в суд. Кроме того, ссылается на то, что, ответчик никаких доходов от проживания в квартире не получала, в связи с чем, оснований для взыскания с нее в пользу истца неосновательного сбережения отсутствуют. Не подлежат удовлетворению и требования о взыскании неосновательного сбережения в виде стоимости пользования коммунальными услугами в квартире, поскольку М.....а Л.В. вносила плату за коммунальные услуги в тот период, когда квартира находилась в ее собственности. После регистрации 20.06.2011 года права собственности на спорную квартиру за К.....ым С.Н. в силу ст. 30 ЖК РФ обязанность по внесению платы за коммунальные услуги должен нести собственник жилого помещения.

Также ссылается на то, что истец не может понимать значение своих действий и руководить ими. Просит в иске отказать.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и дав им оценку, суд находит иск К.....а С.Н. подлежащим удовлетворению частично.

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 26 марта 2010 года, вынесенным по делу по иску К.....а С.Н. к М.....ой Л.В., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего М.....а Кирилла Евгеньевича о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки, выселении, исковые требования К.....а С.Н. удовлетворены: сделка купли-продажи квартиры №11 дома №41 по ул. Нарвской в г. Калининграде, совершенная 18 сентября 2008 года между К.....ым С.Н. и М.....ой Л.В., действующей за себя и своего несовершеннолетнего сына М.....а К.Е., признана недействительной по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 177 ГК РФ.

Применены последствия недействительности сделки: квартира №11 дома №41 по ул. Нарвской в г. Калининграде возвращена в собственность К.....а С.Н..

М.....а Л.В. и несовершеннолетний М..... К.Е. выселены из указанного жилого помещения.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам от 14 июля 2010 года решение Центрального районного суда г. Калининграда от 26 марта 2010 года оставлено без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения.

20.06.2011года К.....ым С.Н. осуществлена государственная регистрация права собственности на квартиру №11 в доме №41 по ул. Нарвской в г. Калининграде на основании указанного выше решения Центрального районного суда г. Калининграда, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Решение Центрального райсуда г. Калининграда в части выселения М.....ой Л.В. и ее несовершеннолетнего сына исполнено только 19 мая 2013 года, фактическим выселением М.....ой Л.В. из спорного жилого помещения, что ответчиком не оспаривается и подтверждается актом о совершении исполнительных действий от 19.05.2013 года.

В силу положений ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

На основании п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

В соответствии с п. 1 ст. 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества с того времени, когда узнало или должно было узнать о неосновательности обогащения.

Таким образом, поскольку после вступления в законную силу решения Центрального районного суда о признании сделки купли-продажи спорного жилого помещения недействительной и выселении ответчика из занимаемого жилого помещения, ответчик М.....а Л.В. незаконно занимала жилое помещение истца, за период с 15 июля 2010 года по 19 мая 2013года ответчик сберегла денежные средства, которые должна бы была оплачивать за аренду данного помещения, доказательств в подтверждение наличия у нее установленных законом и договором оснований пользования жилым помещением истца в указанный период ответчиком суду не представлено.

Таким образом, трехлетний срок исковой давности, предусмотренный ст.200ГПК РФ заявленный стороной ответчика, истцом не пропущен, поскольку о неправомерности владения и неосновательности обогащения ответчика истец узнал со дня вступления в законную силу решения Центрального районного суда о признании сделки купли-продажи спорного помещения недействительной и выселении ответчика из занимаемого жилого помещения, то есть 15.07.2010 года, с иском в суд истец обратился 24.04.2013 года, то есть в пределах трехлетнего срока.

В этой связи, суд приходит к выводу о том, что, требования истца в части взыскания платы за пользование его имуществом, как неосновательно сбереженной М.....ой Л.В. заявлены правомерно и подлежат удовлетворению за период с 15 июля 2010 года по 19мая 2013 года.

Согласно отчету №312-07-2013г о рыночной стоимости за пользование объектом жилой недвижимости - двухкомнатной квартиры, общей площадью 43,8кв.м., расположенной по адресу: г.Калининград, ул. Нарвская, д.41. кв.11, стоимость аренды указанного жилого помещения в месяц в 2010 году составляет-15129 рублей, в 2011 году составляет-14832рубля, в 2012году-15127рублей, в 2013году-14606рублей.

Соответственно с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неосновательно сбереженная сумма за аренду жилого помещения за период с 15 июля 2010 года по 19мая 2013года в размере 508444.5рубля (15129рублей x 5,5месяцев + 14832рубля x12месяцев + 15127рублей x12месяцев -14606рублейx4,5месца = (83209,5рублей+177984рубля+181524рубля^5727рублей) = 508444^5рубля).

Вместе с тем, исковые требования К.....а С.Н. о взыскании с М.....ой Л.В. задолженности по оплате жилищно-коммунальных платежей в сумме 32399рублей 54 копейки за период с января 2008года по май 2013 года, суд находит не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме,

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ, неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

Поскольку обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг несет собственник жилого помещения, а в данном случае истцом эти расходы не понесены, суд не усматривает правовых оснований для взыскания указанной суммы задолженности с ответчика.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежит взысканию уплаченная при подаче иска государственная пошлина пропорционально удовлетворенным исковым требованиям в размере 8284,44рубля.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск К.....а С.Н. удовлетворить частично.

Взыскать с М.....ой Л.В. в пользу К.....а С.Н. неосновательное обогащение в размере 508444,5 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 8284,44рубля, а всего взыскать 516728,94 (пятьсот шестнадцать тысяч семьсот двадцать восемь) рублей 94 копейки, в остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский райсуд г.Калининграда в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 12 ноября 2013 года.

Судья:

Чеснокова Е.В.