

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Лесозаводск

15 декабря 2015 г.

Лесозаводский районный суд Приморского края в составе:

председательствующего судьи Галаюда С.С.,

при секретаре Архиповой И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

Б- Д.А. к П-о О.Ю. П-о И.А. о взыскании убытков,

УСТАНОВИЛ:

Истец (Б- Д.А.) обратился в суд с иском к ответчикам (П-о О.Ю. П-о И.А.) о взыскании убытков. В обоснование иска указал, что в соответствии с договором купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 24 сентября 2015 г. купил за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых банком «ВТБ 24» в кредит согласно кредитному договору № хх от хххххххх г., у продавца (ответчиков) объект недвижимости (квартира), находящийся по адресу: ххххххх, ххххххх ххххххх. Объект недвижимости находится в общей долевой собственности продавца (по 1/2 доли), на основании договора купли -продажи квартиры от хх.хх.хххх. Объект недвижимости состоит из двух жилых комнат, имеет общую площадь 46,3 кв.м., жилую 29,1 кв.м., этаж четвертый, назначение жилое. Объект недвижимости продается по цене хххххххх рублей. Полный и окончательный расчет между покупателем и продавцом подтверждается распиской продавца о получении денежных средств согласно настоящему договору, расчет произведен в полном объеме.

17 октября 2015 г. при въезде в квартиру им было обнаружено отсутствие дверных коробок, дверного полотна, обналочки в количестве трех комплектов, вместе с петлями и ручками. При выяснении обстоятельств ответчики выдвигали разные версии - двери дорогие, они решили оставить их себе, потом изменили версию - был потоп, двери разбухли и они их выбросили. В результате умышленных действий ответчиков ему причинены убытки в сумме хххххххх рублей (стоимость дверей), которые он просит взыскать с ответчиков, а также взыскать за оплату услуг оценщика хххххххх рублей, юридических услуг в сумме хххххххх рублей, госпошлину в сумме хххххххх рублей.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования, показал, что

24 сентября между ним и ответчиками был подписан договор о покупке недвижимости, и в это же день была произведена оплата. Он получил документы, что является владельцем недвижимости. В течение месяца, с момента передачи квартиры в собственность, ответчики обязались выписаться из квартиры и выехать. 17 октября ответчик передал ключи. Придя в квартиру, увидел, что нет межкомнатных дверей, о чем они не договаривались. В тот же день позвонил ответчику, она сказала, что двери дорогие, и они их сняли для себя. Затем они сказали, что могут поставить обыкновенные двери из штакетника, он не согласился. Оценка дверей была по фотографии той фирмы, которая оценивала квартиру для получения им ипотеки. Фирма находится в г.Владивостоке и сотрудничает с банком. Дополнительных условий к договору продажи не было, не оговаривалось с продавцами, что они что-либо из квартиры заберут. Бывшие продавцы оставили коробку от входной двери, она из той же серии, что и межкомнатные двери, на

этом основании было очевидно, из чего были сделаны двери. Двери в ванную и туалет ответчики поменяли и поставили нестандартные, более дешевые. Хотел иметь двери из дуба, такие, какие были при покупке квартиры. О том, что в квартире было затопление, сказали ответчики. После действий ответчика произошло ухудшение квартиры, они нарушили п.1.1 договора. Потоп был 15 числа, 17 числа он пришел в квартиру. В течение двух дней ему ничего не было известно о потопе, он узнал об этом случайно, от посторонних лиц - от рабочего, который составлял акт по затоплению. Хотя 16 числа с ответчиком общался по телефону, ответчикам был известен его телефон и всегда был с ними на связи. Двери в туалет и в ванную комнату никак не повреждены, они не родные, ответчики их тоже заменили.

Представитель истца Филоненко В.Н. также поддержал исковые требования, просил удовлетворить их в полном объеме. Показал, что ответчикам было предоставлено право проживания в квартире, предоставлено время для выезда, истец проявил к ним порядочность, на что они ответили беспардонным проявлением несправедливости, посчитали, что видимо слишком дешево продали квартиру, решили все эти дверные блоки снять и вывезти, что и сделали. Собственником квартиры уже являлся его доверитель. Двери вывозились за несколько дней до затопления. Ответчики не позвонили и не сообщили истцу о потопе, он узнал об этом от посторонних людей. Ответчики распорядились имуществом его доверителя самовольно. Прежде чем Банку выдать ипотеку, сотрудники Банка очень внимательно к этому относятся. Банк может забрать квартиру, если его доверитель не сможет им вернуть долг. Банк дал ипотеку с учетом обследования жилого помещения. Иногда стороны оговаривают при продаже квартиры, что из квартиры могут что-то забрать, но такого договора между сторонами не было.

Ответчики и их представитель с иском не согласились в полном объеме заявленных требований.

Ответчик П-о И.А. показал, что в сентябре 2015 г. продавали квартиру, к ним обратился истец, приехал, осмотрел квартиру, сказал, что его все устраивает, спросил нас, не против ли ипотеки. Они согласились, истец сказал, что нужно сделать оценку, попросил сделать фото квартиры. На ВАЦап прислал список необходимых снимков квартиры: внешний вид дома с адресом, входная дверь в подъезд, входная дверь в квартиру со стороны площадки и коридора, с полом, стенами, потолком, ванная, туалет, кухня, комнаты от двери, и т.д.. Они сделали все фотографии и отправили истцу. Квартиру оценили в xxxxxxxx рублей, сумма устроила. Сделали куплю-продажу и выписались, через месяц переехали в собственную квартиру. Соседка из 55-й квартиры к ним заглядывала во время потопы. У них было отключено электричество, она щелкала автоматы. Затопление было ближе к вечеру. 16 числа они вывезли всю мебель, супруга наводила порядок. Он снимал коробки дверные, так как внешний вид был неприглядный из-за потопы. Думал, что истец поставит двери те, которые ему нравятся. Предлагал скинуться ему на двери, как порядочный человек. В данной квартире стали проживать с 2006-2007 г.. Спорные двери были установлены им, купил их в 2011 г. в

г.Уссурийске на Китайском рынке. С ним был Божко, его посоветовали люди, как специалиста по дверям, приобретал весь стройматериал и он поехал с ним по его просьбе как специалист. Он приобрел на рынке 5 дверей, покупка дверей никак не оформлялась, документов нет. На момент продажи все двери стояли в квартире. После затопления он снял двери из зала, кухни и комнат, оставили двери в туалете и ванной.

Ответчик П-о О.Ю.. показала, что 15 октября дали отопление, позвонила соседка, сказала, что квартиру затопило, она приехала, оказалось, что затопило с пятого этажа. Вода была везде, лилась по щелям, по розеткам, люстрам, затопило все по 1 этаж. У них были

повреждены двери, стены, мебель, диван, пол, паркет вздулся, электричество было отключено. Топило около 3 часов горячей водой. Затопило всю квартиру, кроме ванной и туалета. Управляющая компания составила акт о затоплении. Покупателю (истцу) в тот же день сообщила о затоплении, он приехал на другой день, все оглядел, принял ключи, и они простились. Вечером истец позвонил и спросил, где двери. Она сказала, что двери разбухли после потопа, муж их снял и вынес. Полы тоже вздулись, и они оставили истцу три пачки паркета. Хотели оставить после себя порядок, не хотели оставлять квартиру покупателю в плохом состоянии, она не думала, что межкомнатные двери это часть квартиры. Истец предложил поставить хоть что-нибудь на место дверей. Двери были не из дуба, она их покупала на китайском рынке, они были сделаны из МДФ. Подумала, что будет лучше, если оставят квартиру в чистоте и поэтому двери сняли. Не думала о том, что истец сможет отремонтировать двери. Она жила в этой квартире, хотя уже не являлась собственником. 15 октября было затопление, это был четверг, истец приехал в субботу. Истцу передали ключи 17 числа, на тот момент их вещей в квартире не было, 16 числа они их вывезли. Двери все пять стоили не более 10000 рублей, приобретались в 2011 году.

Представитель ответчиков Пивень Г.В. показала, что ей непонятно, что истец хочет. Говорит о том, что ответчики распорядились его имуществом, либо нарушили пункт договора и передали ему ненадлежащую квартиру. Если данные двери расценивать как имущество, нет оснований говорить, что это имущество истца, это имущество было приобретено ответчиками. Для договора купли-продажи была произведена оценка квартиры, объекты которые имели существенное значение, были изложены в СМС-сообщении истцом. Её доверительница все сфотографировала и передала истцу. Попали в фото не только двери, но и плита, столы и т.д. Истец в суде не заявляет, что данное имущество тоже исчезло. Демонтаж дверей не может являться ухудшением квартиры, межкомнатные двери в предмет оценки не входили изначально. Как указано в оценке и как истец подтвердил, оценщик не выезжал на квартиру и двери, которые, как он утверждал, что сделаны из массива дуба, по фото невозможно увидеть, из чего они сделаны. Стоимость дверей, как утверждает истец xxxxxxxx рублей, а стоимость самой квартиры xxxxxxxx рублей. Если и имело место повреждение имущества, её доверители к этому не имеют отношения. То, что они вовремя не сообщили истцу о затоплении квартиры, возможно растерялись, если сообщила бы вовремя, вода бы не перестала бежать. Её доверительница приводила квартиру в надлежащее состояние, посчитали, что двери все равно нужно выкидывать и выкинули со своей разбухшей мебелью. Её доверители поступили так, как посчитали нужным. Двери в предмет оценки не входили, стоимость дверей это не ремонт. Отчет должен содержать точное описание объекта, оценщик должен лично осмотреть объект, не приложен ряд документов к акту оценки, оценщик не выезжал на квартиру, считает акт оценки ненадлежащим. Двери не является показателем состояния квартиры, на общем состоянии квартиры двери не повлияли.

Свидетель ЧГР показала, что знает истца и ответчиков, они её бывшие соседи, истец сейчас проживает с ней по соседству. Она проживает на одной площадке с квартирой истца, раньше в ней проживали ответчики. Какого числа было затопление, не помнит. Затопление было около 2-х часов дня, топило из системы отопления. Она поднималась домой и была открыта дверь, соседка убиралась в квартире, она видела, что весь паркет был вздут. Соседка собирала воду с пола, она видела, что межкомнатных дверей не было. До этого, за несколько дней до потопа, ребенок из квартиры сверху искал маму по подъезду, плакал, она вышла на площадку и пригласила ребенка, ответчик тоже вышла на площадку на его плачь, дверь в их квартиру была открыта, она увидела, что межкомнатных дверей у них нет. Из подъезда просматривалась квартира и было видно, что в зале двери вырваны, не было двери в кухне. Другие комнаты из подъезда не видно. Она утверждает,

что двери были сняты до затопления. Её муж видел, что двери вывозились из данной квартиры за несколько дней до затопления, он в это время выгуливал собаку. Ответчица очень приличная женщина, она никого не оговаривает, говорит правду.

Свидетель БММ. показал, что знает ответчиков, виделись пару раз, он им изготавливал мебель. Ответчики проживают на xxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx, квартира с лестничной площадке прямо. Он им помогал в выборе дверей, у них в квартире был ремонт, он делал замеры проемов и они ездили с ответчиком в Уссурийск на строительный рынок, купили пять дверей с фурнитурой, коробкой и обналичкой, с ручками и замками. Двери были из прессованной бумаги, которая от воды разбухнет, сколько стоили, не помнит. Двери были со стеклом из одного полотна, темного цвета. Двери он устанавливал им сам.

Больше в данной квартире не был, возможно, у них уже были и другие двери.

После предъявления свидетелю на обозрение фото дверей из отчета, пояснил, что похоже, что именно эти двери он ставил.

Суд, выслушав истца, ответчиков, их представителей, свидетеля ЧГР., БММ изучив материалы дела, считает исковые требования подлежащими удовлетворению на основании следующего.

Стороны вступили в договорные отношения, направленные на покупку квартиры, истец приобрел квартиру, расположенную по адресу: xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx ответчиков на оговоренных условиях.

Перед выдачей истцу ипотеки на покупку квартиры был произведен осмотр квартиры, сделаны фотоснимки, предоставлены оценочной кампании ООО «ИНДУСТРИЯ».

16 сентября 2015 г. ответчики дали нотариально удостоверенное обязательство, что обязуются сняться с регистрационного учета и выселиться в течение одного месяца с момента перехода права собственности покупателю.

24 сентября 2015 г. составлен акт передачи квартиры, истец принял от продавца вышеназванный объект недвижимости в том состоянии, в котором он есть на день подписания настоящего акта, а также получил от продавца полный комплект ключей, необходимый для свободного доступа в указанный объект недвижимости.

30 сентября 2015 г. истцу было выдано свидетельство о государственной регистрации права.

17 октября 2015 г., после фактического заезда в квартиру, истцом обнаружено отсутствие межкомнатных дверей, снятых по утверждению ответчиков, после затопления квартиры горячей водой вследствие их разбухания и прихода в негодность.

В соответствии с п.3.1.1 договора купли – продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 24 сентября 2015 г. (л.д.39-41), продавец обязуется с даты подписания настоящего договора до фактической передачи объекта недвижимости покупателю **не ухудшать состояние объекта недвижимости.**

В соответствии со ст.15 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб.)

Согласно ст.309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом и в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Согласно данным отчета оценки рыночной стоимости затрат на восстановление повреждений недвижимого имущества, стоимость затрат на восстановление трех межкомнатных дверей составляет xxxxxxxx рублей (л.д.15-34), истцом также оплачено оценщику xxxxxxxx рублей, за консультации юриста оплачено xxxxxxxx рублей, составление искового заявления xxxxxxxx рублей.

Ответчиками суду не предоставлено достоверных доказательств обоснования своих возражений, почему они распорядились не принадлежащим им имуществом, являющимся составной частью квартиры и собственностью истца.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ с ответчика подлежат взысканию судебные расходы, понесенные истцом - уплаченная истцом сумма государственной пошлины в размере xxxxxxxx рублей.

В соответствии со ст.98, 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает другой стороне возместить все понесенные судебные расходы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.12, 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск Б- Д.А. к П-о О.Ю., П-о И.А. о взыскании убытков – удовлетворить.

Взыскать с П-о О.Ю., xx.xx.xxxx рождения, уроженки xxxxxxxx края, П-о И.А., xx.xx.xxxx рождения, уроженца xxxxxxxx, в пользу Б- Д.А. в возмещение убытков xxxxxxxx рублей, оплату услуг оценщика в размере xxxxxxxx рублей, оплату юридических услуг в сумме xxxxxxxx рублей, оплату государственной пошлины в размере xxxxxxxx рублей, всего в солидарном порядке взыскать

xxxxxxx рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Приморский краевой суд через Лесозаводский районный суд в течение 1 месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 18 декабря 2015 года.

Судья С.С.Галаюда