

Вывести список дел, назначенных на дату

Поиск информации по делам | Вернуться к списку дел

Гражданские дела - первая инстанция

ДЕЛО № 2-1541/2021

ДЕЛО ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА) СУДЕБНЫЕ АКТЫ

Судебный акт #1 (Решение)

Дело № 2-1541/2021

...

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 ноября 2021 года г. Горнозаводск Пермский край

Чусовской городской суд Пермского края (постоянное судебное присутствие в г. Горнозаводск), в составе:

председательствующего судьи Берген Т.В.,

при помощнике Литман Е.В., секретаре Стариковой О.Н.,

с участием истца Ивонина В.Ю.,

ответчика Файзулина А.Р.,

представителя ответчика Мироновой Е.А., действующей на основании ордера,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ивонина Вячеслава Юрьевича к Файзулину Александру Радиевичу о возмещении ущерба, убытков, о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг, расходов по оплате услуг оценщика, почтовых расходов, юридических услуг,

установил:

Ивонин В.Ю. обратился в суд с иском заявлением к Файзулину А.Р. о возмещении ущерба в размере 45 850 рублей, убытков в размере 12 000 рублей, задолженности по оплате коммунальных услуг за дата года и дата года в размере 4585 рублей 22 копеек, расходов по оплате услуг оценщика в размере 7500 рублей, почтовых расходов в размере 268 рублей, юридических услуг в размере 5000 рублей.

В обосновании требований указав, что он (истец) является собственником квартиры № ..., расположенной в доме № ... по адресу: адрес. дата между ним (истцом) и Файзулиным А.Р. заключен договор аренды квартиры сроком на ... месяцев, в которую он вселился вместе с супругой и маленьким ребенком. Арендная плата по договору аренды составила ... рублей, без учета коммунальных платежей, оплата производится не позднее ... числа каждого месяца. На основании показаний проборов учета, ответчик перечислял денежные средства на его банковскую карту. В дата года прийдя в вышеуказанную квартиру, он (истец) увидел, что в квартире оторваны обои, разбитые стекла в межкомнатных дверях. На его вопрос о причиненном ущербе, Файзулин А.Р., пояснил, что ущерб устранил. ... или дата он (истец),

находясь на курорте в адрес, узнал, что ответчик и члены его семьи, съезжают с квартиры. Прийдя, в квартиру в дата года он (истец) увидел в комнате (жилое помещение ...) оторванные обои около батареи и на стене, разбитое стекло двери в комнату, в комнате (жилое помещение № ...) оторванные обои под подоконником, разбитое стекло двери. В ванной комнате, коридоре, кухне оторванные обои на стенах. Таким образом, квартира стала не пригодна для проживания и требовала ремонта. Рыночная стоимость ущерба согласно отчета № ... составила ... рублей, за составление отчета оплачено ... рублей. В дата года он (истец) не смог сдать квартиру в аренду, из-за ее состояния, отремонтировать в срок, поскольку он является пенсионером, упущенная выгода составила ... рублей. Также за коммунальные услуги ответчиком не была произведена оплата за дата года – ... рублей, за дата года – ... рублей. Также им были потрачены расходы за составление искового заявления в размере ... рублей. На основании статей, 15, 309,310, 1064 Гражданского кодекса РФ просит удовлетворить исковые требования.

Определением суда от дата производство по гражданскому делу по иску Ивонина В.Ю. к Файзулину А.Р. о возмещении ущерба в части задолженности по оплате коммунальных услуг за дата в размере ... рублей прекращено, в связи с отказом истца от данной части исковых требований.

Истец Ивонин В.Ю. на оставшейся части исковых требованиях настаивал. В судебном заседании дополнительно пояснил, что квартира по адресу: адрес принадлежала ему на праве собственности. С дата года он сдавал данное жилое помещение изначально супруге ответчика, без оформления письменного договора аренды, на основании устного соглашения. С дата оформил договор аренды с ответчиком, сумма аренды составила ... рублей, коммунальные услуги оплачивались отдельно. Он сам снимал показания счетчиков, выставлял квитанции на оплату ответчику, а супруга ответчика переводила ему денежные средства на его банковскую карту. Из квартиры, ответчик с семьей съехал ... или дата. Когда приходил в квартиру, увидел, что в квартире повреждена стенка и столик, стекла в дверных проемах разбиты, оторваны обои во всех комнатах, в ванной комнате, на балконе оторвана обшивка, расшатаны двери, в ванной комнате сломана раковина. С ответчиком, договаривались, что он (истец) своими силами отремонтирует жилое помещение, а ответчик в свою очередь возместит ему ... рублей. Но Файзулин А.Р. перестал отвечать на его звонки, и отказался возмещать ему понесенные расходы. Позднее вызвав оценщика, он составил оценку, определив сумму ущерба ... рублей. В связи с тем, что два месяца он не смог сдать квартиру, он не мог получить арендную плату в размере ... рублей. Акт приема-передачи квартиры при ее сдачи ответчику, так и после его выезда не оформлялся. В настоящее время спорная квартира продана.

Ответчик Файзулин А.Р. в удовлетворении исковых требованиях истцу просил отказать. В письменных возражениях указав, что при заключении договора аренды истец не составлял акт приема-передачи квартиры, какие-либо повреждения в квартире им (истцом) не фиксировались. При заселении, в указанную квартиру, он в присутствии супруги производил видеосъемку всех помещений в квартире. Доказательств причинения ущерба внутренней отделки квартиры истцом также не представлено, приведенный отчет рыночной стоимости прав требования не является доказательством причинения ущерба, им, либо членами его семьи. Квартира, в которую они вселялись, изначально находилась в ужасном состоянии, обои в комнатах были оторваны, стекла в межкомнатных дверях разбиты, в ванной комнате повреждена плитка, оторваны обои, ванна в сколах, ржавчине, в коридоре оторваны обои. Квартиру были вынуждены снять в данном состоянии, из-за удобного расположения к месту работы и детскому саду. Прожив в квартире девять месяцев, он с семьей съехал с арендованной квартиры. Также полагает, что бремя по оплате коммунальных платежей должен нести собственник жилья. Доказательств того, что Ивонин В.Ю. в дата и дата года не смог получить доход истцом не представлено. Требования о взыскании понесенных расходов на оплату услуг оценщика, юридических услуг являются производными от основных требований и не подлежат удовлетворению. В судебном заседании дополнительно пояснил,

что задолженности по оплате коммунальных платежей перед истцом у него не имеется, поскольку коммунальные платежи оплачивала его супруга переводом на банковскую карту истцу.

Представитель ответчика Миронова Е.А., позицию своего доверителя поддержала. В судебном заседании пояснила, что требования истца являются не законными и не обоснованными. При заключении договора аренды, акт приема-передачи квартиры не оформлялся, какие-либо повреждения в квартире не фиксировались. Ответчик, въехав с семьей в жилое помещение, был согласен проживать на тех условиях, которые им были предложены, поскольку в тот период времени они оформляли ипотеку на приобретение жилья. Доказательств причинения ответчиком и членами его семьи ущерба истцу не представлено, приложенные фотографии к отчету, а также отчет об определении ущерба, такими доказательствами не являются. Въезжая в квартиру, в жилом помещении уже были оторваны обои, разбиты стекла в дверных проемах, в ванной комнате оторваны обои, ванна находилась в плохом состоянии. Кроме того, истцом не представлены доказательства, что он не смог сдать жилое помещение в течении ... месяцев, не получив доход в размере ... рублей. Требования о взыскании услуг оценщика, а также юридических услуг, почтовых расходов не подлежат удовлетворению, поскольку являются производными от основных требований.

Суд, заслушав лиц участвующих в деле, допросив свидетелей, исследовав материалы гражданского дела, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции РФ и статьи 12 Гражданского процессуального кодекса РФ, закрепляющих принципы состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Согласно части 1, 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В силу статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, установленном договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (часть 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 15, части 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации для возложения на лицо имущественной ответственности за причиненный вред необходимо установить наличие вины, его размер, противоправность действий причинителя вреда, наличие его вины (умысла или неосторожности), а также причинно-следственную связь между действиями причинителя вреда и наступившими неблагоприятными последствиями.

В судебном заседании установлено и из материалов дела следует, что Ивонину В.Ю. на основании свидетельства о праве на наследство по закону от дата принадлежала двухкомнатная квартира по адресу: адрес (л.д....).

дата между Ивониным В.Ю. и Файзулиным А.Р. был заключен договор аренды, по которому ответчику истцом представлена в аренду квартира по адресу: адрес, сроком на ... месяцев с ежемесячной оплатой ... рублей, на условиях оплаты коммунальных услуг отдельно. В соответствии с пунктами ... договора аренды, ответчик обязан вносить арендную плату не позднее ... числа каждого месяца, за предыдущий месяц.

Согласно пункту ... договора арендатор обязан содержать квартиру в чистоте, оборудование в исправности и произвести за свой счет, текущий ремонт.

В соответствии с пунктом ... договора, неотъемлемым приложением к договору является список мебели и вещей, находящихся в арендуемой квартире: шифоньер, диван, кресло, холодильник, стенка, телевизор, журнальный столик, кухонный стол, трельяж, тумба, посуда, хрусталь, керамика. При поломке и порче вышеизложенных вещей ответчик несет материальную ответственность (л.д....).

Из пояснений истца следует, что после проживания ответчика с членами его семьи им обнаружены механические повреждения дверей ведущих на балкон, разбитые стекла в межкомнатных дверях, оторванные обои в двух комнатах, коридоре, кухни, ванной комнате, повреждения отделки на балконе, в ванной комнате разбитая раковина.

Согласно отчету от дата № ... об оценке рыночной стоимости права требования возмещения ущерба, причиненного квартире, расположенной по адресу: адрес, представленным истцом, рыночная стоимость права требования возмещения ущерба в квартире № ... в доме № ... по ул. адрес составила ... рублей: ... рублей – отделка помещений, ... – услуги оценщика (л.д. ...).

На основании полученного исследования истец обратился в суд с иском к ответчику, ссылаясь, на то, что, после выезда ответчика из принадлежащего ему жилого помещения, оно находилось в состоянии, не пригодном для проживания.

Для подтверждения доводов истец, как и ответчик своих возражений, судом были допрошены свидетели.

Свидетель Д в судебном заседании пояснил, что в квартире по адресу, он был несколько раз, зимой дата года или дата года, точный год не помнит, помогал Ивонину В.Ю. переносить вещи из прихожей в спальню. Квартира находилась в нормальном состоянии, целые обои, стекла в межкомнатных дверях не имели повреждений. Второй раз был в квартире, когда жильцы с арендуемой квартиры съезжали, точную дату не помнит. В квартире был оторван стояк, подраны обои, сломаны стекла в межкомнатных дверях, отсутствовала раковина.

Свидетель Ф в судебном заседании пояснила, что является супругой ответчика. В дата года их попросили съехать из арендуемой квартиры, в связи, с чем в срочном порядке им пришлось снять жилое помещение по адресу: адрес. Перед тем, как арендовать квартиру, она произвела съемку квартиры. Жилое помещение находилось в ужасном состоянии, в коридоре в большей части оборваны обои, грязная ванная, пол на кухне в слое жира, облезлая краска, грязная посуда, мусор, разбитую ребенком раковину, они сменили самостоятельно. На стекле в межкомнатных дверях имелись трещины, которые были заклеены скотчем. Письменный договор аренды Ивонин В.Ю. заключили с ее супругом только в дата года, с дата года они проживали на основании устной договоренности. Собственник квартиры часто приходил к ним, раз в неделю, и видел состояние квартиры, при повторном опросе свидетель Ф пояснила, что видео, которое она снимала, за неделю до заселения в спорное жилое помещение, было записано на ее телефон, который она продала, мужу видео направила в социальную сеть «в Контакте». На видео присутствует женщина Л, которая проживала до них с дочерью и супругом, который работал участковым.

Свидетель Щ в судебном заседании пояснила, что является мамой ответчика, в дата года, ей позвонила супруга сына Ф, попросив посмотреть арендуемую квартиру, пояснив, что она не может с ней пойти, попросила, снять на видео, и отправить через социальные сети. На снятом видео видно, что в квартире был беспорядок, на кухне находилась подгорелая еда от предыдущих жильцов. На ее возмущение, почему квартира находится в таком состоянии, супруга сына, сказала, что им истец пообещал истец сделать скидку, если они все приберут. При заезде в квартиру, они обнаружили, что на кухне и в туалете тек кранё, в связи, с чем приходилось открывать и перекрывать воду, от стен были оторваны обои, в межкомнатных дверях на стеклах имелись трещины, стекло в межкомнатных дверях были заклеены скотчем. В жилом помещении они отмыли грязные окна, подоконники, кухню от жира, подклеили обои, сменили раковину в ванной комнате, смеситель на кухне. Сына и его супруга устроила данная квартира, поскольку в тот период они не имели своего жилья, и оформляли ипотеку.

Свидетель М в судебном заседании пояснил, что является братом супруги ответчика, с дата года его сестра с семьей снимала квартиру № ... по адресу: адрес. В данном жилом помещении он был несколько раз, в дата года, так через ... недели, после их заселения. Квартира при заселении находилась в плохом состоянии, грязная, в квартире сломаны краны, диван, обои местами порваны, напротив туалета в коридоре отсутствовали на стене обои, в комнате, где балкон обои порваны, дверь на балкон открывалась, от стены балкона отваливался картон, в межкомнатных дверях разбиты стекла.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, оценивая доказательства в их относимости, допустимости, достоверности, а также в достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности, по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований истцу. Из буквального толкования договора аренды от дата заключенного между истцом и ответчиком, следует обязанность арендатора содержать квартиру в чистоте, оборудование в исправности и произвести за свой счет текущий ремонт, а также указан список мебели и вещей, находящихся в арендуемой квартире, за которые в случае их

поломки и порчи ответчик несет материальную ответственность, обязанность по возмещению иного вреда, договором не установлена, состояние квартиры на момент заселения истца и членов его семьи сторонами не оговорено, акт приема-передачи квартиры, как до сдачи квартиры в аренду, так после того, как ответчик выехал из указанного выше жилого помещения не составлялся. Таким образом, достоверно установить, передавалась ли квартира в пользование Файзулину А.Р. в надлежащем состоянии, невозможно. Условия договора аренды не содержат доказательств подтверждающих качество внутренней отделки квартиры, сохранность обоев, целостность межкомнатных дверей, отделки балкона и его материальной оценке на момент передачи жилого помещения ответчику. Представленные истцом фотографии квартиры, содержащиеся в отчете об оценке рыночной стоимости ущерба не свидетельствуют с достоверностью о качестве сданного жилого помещения, поскольку из них невозможно установить состояние квартиры, о наличии (отсутствии) на них указанных повреждений в момент сдачи в аренду спорной квартиры ответчику.

Напротив, допрошенные свидетели со стороны ответчика, подтвердили, что изначально квартира находилась в плохом состоянии, обои оторваны от стен в комнатах, кухне, коридоре, в ванной комнате, частично отсутствовала отделка на балконе, имелись трещины на стекле в межкомнатных дверях. В свою очередь свидетель со стороны истца, не смог вспомнить и определиться с месяцем, годом, когда он находился в спорном жилом помещении, и видел состояние квартиры.

Из просмотренной видеозаписи в судебном заседании дата, представленной ответчиком, произведенной супругой Ф до момента заселения в арендуемую квартиру, и фотографий представленных в отчете подтверждается наличие повреждений отделки в квартире, а именно в комнате (жилое помещение ...) отсутствуют обои под подоконником, на стене обои частично отошли от стены; на кухне, коридоре, в ванной комнате отсутствуют частично обои, в межкомнатных дверях имеются трещины в стеклах. Из пояснений свидетеля на видеозаписи присутствует бывший арендатор, которая в период ведения записи выезжала из квартиры, данный факт истец не смог опровергнуть, пояснив, что поскольку ранее в квартире проживал участковый уполномоченный с супругой, он не мог довести квартиру до данного состояния.

Также, из перечня и характера работ, необходимых для восстановительного спорного жилого помещения для использования в целях его проживания, указанных в отчете от дата № ..., составленного оценщиком Ш и приложенных фотоматериалов, следует, что восстановительные работы направлены на смену обоев во всем жилом помещении, замены обшивки готового каркаса (балкона), окраски дверных полотен и оконных переплетов, замены стекол в деревянных переплетах (двери), в том числе те работы, которые не были предметом спора. Кроме того, из отчета не ясны, причины образования перечисленных повреждений и время их возникновения, также в отчете указано на право требования возмещения ущерба, причиненного в результате затопления, вместе с тем, истец обосновывает требования непосредственно противоправными действиями ответчика.

При таких обстоятельствах, определить, вину ответчика в причинении заявленных истцом повреждений имуществу и жилому помещению не представляется возможным.

Дополнительных доказательств по заявленным требованиям о возмещении ущерба, истцом не представлено.

Учитывая изложенное, суд полагает, что Ивоными В.Ю. не представлено достаточных доказательств, подтверждающих, что ущерб в его квартире причинен именно ответчиком и членами его семьи, в период их проживания в ней, а не по вине третьих лиц, которые проживали в арендуемой квартире, или из-за эксплуатационного износа.

Требования истца о взыскании задолженности с Файзулина А.Р. по оплате коммунальных платежей в размере ... рублей ... коп, в оставшейся части за дата года, не подлежат удовлетворению, поскольку доказательства, подтверждающие указанные обстоятельства, истцом не представлены.

Из пояснений истца, следует, что оплата коммунальных услуг производилась супругой ответчика, переводом денежных средств на основании представленных истцом платежных документов, на банковскую карту, данные обстоятельства стороной ответчика не оспаривались.

В опровержении доводов о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг перед арендодателем, ответчиком представлены распечатки по банковской карте, принадлежащей супруге Файзулина А.Р. – Ф согласно которым, за период с дата года по дата год, осуществлены переводы на банковскую карту В: дата, дата, дата, дата по ... рублей, дата – ... рублей, дата – ... рублей, дата – ... рублей, дата – ... рублей, получения данных денежных средств в счет оплаты коммунальных услуг и арендной платы истцом не опровергнуто.

Таким образом, свои обязательства по договору за весь период проживания ответчик исполнял надлежащим образом, ежемесячно направляя денежные средства в счет оплаты арендной платы, коммунальных услуг за арендуемое жилое помещение. Также Ивонин В.Ю. отказался от части исковых требований о взыскании с ответчика задолженности по оплате коммунальных услуг за дата года, в данной части требований определением суда производство по делу прекращено.

Согласно пункту 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 6/8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ», размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено.

Согласно пункту 4 статьи 393 Гражданского кодекса РФ, при определении упущенной выгоды учитываются меры, предпринятые потерпевшей стороной для ее получения, а также сделанные с этой целью приготовления.

Таким образом, лицо, предъявляющее требование о возмещении убытков в виде упущенной выгоды, должно доказать факт нарушения своего права, наличие и размер убытков, наличие причинной связи между поведением лица, к которому предъявляется такое требование, и наступившими убытками, а также то, что возможность получения прибыли существовала реально, то есть при определении упущенной выгоды должны учитываться предпринятые для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления. При этом основанием для возмещения таких убытков является доказанность стороной по делу всей совокупности перечисленных условий.

Вместе с тем, доказательств, отвечающих требованиям ст. ст. 59, 60 Гражданского процессуального кодекса РФ, подтверждающих размер убытков, наличие причинной связи между поведением лица, к которому предъявляется такое требование, и наступившими убытками, а также то, что возможность получения прибыли существовала реально в нарушение требования ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, истцом представлено не было.

При таких обстоятельствах основания для взыскания упущенной выгоды с ответчика в пользу истца в размере ... рублей отсутствуют.

По общему правилу, предусмотренному частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

На основании статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Также не имеется оснований для удовлетворения требований о взыскании с ответчика в пользу истца расходов по оплате услуг оценщика в размере ... рублей, поскольку в удовлетворении требований о возмещении ущерба, для определения размера которого оценщиком составлен отчет, истцу отказано.

Ввиду того, что в удовлетворении исковых требований Ивонину В.Ю. отказано, судебные расходы, в том числе на оплату юридических услуг в размере ... руб., почтовых расходов в размере ... рублей понесенные истцом, не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

решил:

в удовлетворении исковых требований Ивонину Вячеславу Юрьевичу к Файзулину Александру Радиевичу о возмещении ущерба, убытков, о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг за дата года, расходов по оплате услуг оценщика, почтовых расходов, юридических услуг, отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пермский краевой суд через Чусовской городской суд Пермского края (постоянное судебное присутствие в г. Горнозаводске) в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

Т.В. Берген