

Р Е Ш Е Н И Е № 2-50/2012

Именем Российской Федерации

12 января 2012 года город Зерноград

Зерноградский районный суд Ростовской области в составе председательствующего судьи Дробот Н.В., с участием истца Осина С.Г., его представителя адвоката Суворовой И. В., действующей на основании ордера № 48 от 11 января 2012 года, представителя ответчика Шагаловой М.В., действующей на основании доверенности от 11 марта 2011 года,

при секретаре Швец О.Ю.

в открытом судебном заседании, рассмотрев гражданское дело по иску Осина Сергея Георгиевича к Боженко Наталье Васильевне о нечинении препятствий в пользовании канализационной системой в домовладении путем восстановления ее технического состояния, взыскании убытков и судебных расходов,

Установил:

Истец Осин С.Г. обратился в Зерноградский районный суд Ростовской области с данным иском, мотивируя свои требования тем, что решением Зерноградского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ по его иску к Осиной Н.В. о выделе доли из домовладения и определении порядка пользования земельным участком, расположенным по адресу <адрес>, Осину С.Г. выделена часть жилого дома Лит. «А», состоящая из помещений № первого этажа и помещений №№ мансардного этажа площадью <данные изъяты> кв.м стоимостью <данные изъяты> руб., Осиной Н.В. выделена часть жилого дома по <адрес>, Лит. «А», состоящая из помещений первого этажа № площадью <данные изъяты> кв.м и строений под литерами «Б», «В», «Г» стоимостью <данные изъяты> руб. В целях исполнения решения суда сторонами был проведен ряд работ, связанных с изоляцией выделенных помещений. ДД.ММ.ГГГГ ответчицей в его адрес было направлено уведомление о выходе из строя канализационной трубы и о необходимости ее демонтажа, и в этот же день ответчицей был произведен демонтаж канализационной трубы, о чем истцу стало известно со слов квартиросъемщиков. Его письменное обращение к ответчице об указании причин возникших неполадок и сроков их устранения оставлено без ответа. С момента демонтажа и по настоящее время ответчицей не проводится никаких ремонтных работ по восстановлению канализационной трубы, что лишает возможности квартиросъемщиков пользоваться холодной и горячей водой, а также санузлом по назначению, более того ответчица отказалась предоставить для осмотра канализационную систему специалистам «Водоканала», которые были вызваны ДД.ММ.ГГГГ истцом. Ответчицей с ДД.ММ.ГГГГ создаются для ответчика препятствия по использованию <адрес>, в том числе по реализации его права на сдачу квартиры по договору в наем третьим лицам, а также свободно использовать общее имущество - канализационный сток.

Истец Осин С.Г. в судебное заседание явился, уточнил и дополнил исковые требования, просит обязать ответчицу не чинить ему препятствий в пользовании канализационной системой в домовладении № по <адрес> <адрес> путем восстановления ее в том техническом состоянии, которое позволит осуществлять ее эксплуатацию в соответствии с функциональным

назначением, взыскать с ответчицы убытки в виде неполученных доходов в сумме <данные изъяты> рублей, и судебные расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей, государственной пошлины в размере 800 рублей.

Представитель истца адвокат Суворова И.В. в судебном заседании исковые требования поддержала и просила удовлетворить их в полном объеме.

Ответчик Боженко Н.В. в судебное заседание не явилась, судом надлежащим образом извещена о месте, времен и дате рассмотрения дела, не возражает против рассмотрения дело без ее участия, исковые требования не признает.

Представитель ответчика Шагалова М.В., действующая на основании доверенности, исковые требования не признала, просила отказать в их удовлетворении, пояснив, что требования истца о нечинении препятствий в пользовании канализационным стоком, являются незаконными, данное имущество не является общим имуществом, ответчица демонтировала канализационную трубу, так как шло ее протекание, и не намерена производить ремонт канализационного стока, как и не намерена предоставлять возможность истцу или представителю специализированной организации произвести ремонт данной трубы, полагает, что ответчик должен оборудовать отдельный канализационный сток для своей части домовладения.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ.

Заслушав объяснения сторон, исследовав представленные письменные доказательства и оценив их в совокупности, суд приходит к следующему:

В соответствии с требованиями ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Статьей 12 ГК РФ предусмотрено, что в случае нарушения прав собственника, последний вправе требовать защиты его прав способами, установленными данной статьей, в частности путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, а также требовать возмещения убытков, причиненных неправомерными действиями со стороны ответчика.

В силу требований ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Статьей 244 ГК РФ предусмотрено, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Судом установлено, что на основании решения зерноградского районного суда Ростовской области от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.15-22) истцу и ответчику, как сосособственникам выделены части жилого дома, расположенного по адресу <адрес>, изменены доли в праве собственности на

вышеуказанное домовладение, доля истца составила 48/100, и ему выделено помещение № первого этажа, а также помещения № мансардного этажа, доля ответчицы составила <данные изъяты>, и ей выделены помещения первого этажа №, сторонами проведены работы по изоляции выделенных помещений. Порядок пользования санитарно-техническим оборудованием, в том числе, канализационным стоком в судебном порядке не устанавливался, и определялся фактически сложившимися обстоятельствами, а именно канализационный сток, соединенный с санузлом расположенным в помещении истца и проходивший по помещению части домовладения ответчицы принадлежал сторонам и использовался последними на праве общей собственности, доказательствами того, что данный порядок сторонами оспаривался с момента вынесения судебного решения, о выделении им соответствующих частей жилого дома, суду не представлено, и сложившийся с ДД.ММ.ГГГГ года порядок именно такого пользования канализационным стоком сторонами в судебном заседании не отрицался. ДД.ММ.ГГГГ ответчицей в адрес истца направлено уведомление (л.д.7) о выходе из строя канализационной трубы и ее демонтаже, согласно акту от ДД.ММ.ГГГГ, составленного представителями водоканала, проверить работу канализации в части домовладения, принадлежащего ответчице не представилось возможным, из-за отказа последней впустить в домовладение представителей данной организации. В судебном заседании представителем ответчицы подтвержден тот факт, что ответчицей канализационная труба демонтирована по причине постоянного заливания части ее домовладения, и ответчица не имеет намерений по проведению работ, связанных с восстановлением канализационной трубы, как непосредственно собственными силами, так и с помощью соответствующих специалистов, так как не считает канализационную систему общим с истцом имуществом. Доказательств, подтверждающих ненадлежащее использование истцом канализационной системы ответчиком не представлено.

В соответствии с п.47 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав» суд, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так, и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем земельном участке или ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействия), нарушающие права истца.

С учетом изложенного суд полагает, что требования истца в части обязанности ответчицы не чинить препятствия истцу в пользовании канализационной системой путем восстановления ее технического состояния, подлежат удовлетворению.

Судом также установлено, что на основании договора найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ истцом предоставлена в наем принадлежащая ему часть дома по адресу <адрес>, ФИО8 и трем другим лицам, с ежемесячной оплатой за проживание в общей сумме 4 тысяч рублей (л.д.11-12).

Договором найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.13-14) условия договора в части оплаты за проживание изменены, в связи с отсутствием канализации, размер оплаты уменьшен до 1200 рублей в месяц.

Свидетель ФИО8 в судебном заседании пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ им заключен с истцом договор на проживание на втором этаже домовладения принадлежащего Осину по адресу <адрес>, вместе с его знакомыми, договор предусматривал проживание четырех человек, с оплатой в общей сумме 4 тысяч в месяц, однако ДД.ММ.ГГГГ Боженко Н.В. была перекрыта канализация и они лишились возможности пользоваться не только санузлом, но и мойкой, он обращался к Боженко Н.В. с вопросом когда будет отремонтирован канализационный сток, на что получил от Боженко Н.В. ответ, что никогда.

Свидетель ФИО9 в судебном заседании пояснил, что с ДД.ММ.ГГГГ снимает квартиру у Осина С.Г. по адресу <адрес>, проживает вместе с тремя своими товарищами, первоначально стоимость жилья с человека составляла по 1 тысяче рублей, но после того, как Боженко Н.В. отрезала канализацию, каждый стал платить за квартиру по двести рублей в месяц, так как все удобства были на улице. Отдельно Осину С.Г. они производят оплату за пользование баней, которая расположена в другом дворе.

В силу требований ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

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

С учетом изложенного суд полагает обоснованными требования истца о возмещении ему убытков, причиненных ответчиком в связи с демонтажем канализационной системы, что не позволило истцу исполнять условия договора найма жилого помещения, и снизить размер арендной платы. Суд принимает расчет убытков, представленный истцом, общая сумма которых за период с ДД.ММ.ГГГГ года составляет <данные изъяты> рублей.

В соответствии с требованиями ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, в случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Судом установлено, что истцом произведена оплата государственной пошлины в размере 800 рублей (л.д.б), указанные расходы, по мнению суда, подлежат взысканию с ответчика.

В соответствии с требованиями ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Истцом суду представлены квитанции об оплате услуг представителей в общей сумме <данные изъяты> рублей, с учетом принципа разумности и справедливости, суд считает, что взысканию в пользу истца подлежат расходы в сумме <данные изъяты> рублей, в остальной части требований надлежит отказать.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Осина Сергея Георгиевича к Боженко Наталье Васильевне о нечинении препятствий в пользовании канализационной системой в домовладении путем восстановления ее технического состояния, взыскании убытков и судебных расходов, удовлетворить частично.

Обязать Боженко Наталью Васильевну не чинить препятствия Осину Сергею Георгиевичу в пользовании канализационной системой домовладения № по <адрес> путем восстановления ее технического состояния для эксплуатации в соответствии с функциональным назначением.

Взыскать с Боженко Натальи Васильевны в пользу Осина Сергея Георгиевича убытки в виде неполученных доходов в сумме <данные изъяты> рублей.

Взыскать с Боженко Натальи Васильевны в пользу Осина Сергея Георгиевича судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в размере 800 рублей и оплатой услуг представителя в сумме <данные изъяты> рублей.