

Судья Жаркова А.Л. дело № 33-394/2015

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

20 января 2015 г.

г. Ростов-на-Дону

Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда

в составе:

председательствующего Тхагапсовой Е.А.

судей Руденко Т.В. и Хаянян Т.А.

при секретаре Стяжкиной С.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Р- Н.Ю. к З-ой В.М. о расторжении договора купли-продажи дома и взыскании убытков по апелляционной жалобе Р- Н.Ю. в лице представителя Р- Г.Б. на решение Шолоховского районного суда Ростовской области от 28 августа 2014 г.

Заслушав доклад судьи Руденко Т.В., судебная коллегия

установила:

Р- Н.Ю. обратилась в суд с иском к З-ой В.М. о расторжении договора купли-продажи дома и взыскании убытков.

В обоснование требований ссылалась на то, что ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА г. с З-ой В.М. был заключен договор купли-продажи земельного участка и жилого дома с надворными постройками, расположенных по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН. Цена договора составила ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА руб. Истец указывает, что расчет по договору был произведен.

ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА. была произведена государственная регистрация права собственности на жилой дом с надворными постройками и земельный участок.

При покупке дома истец неоднократно выясняла у ответчицы теплый ли дом, так как с ней будет проживать четырехлетняя внучка. Ответчик уверяла, что дом теплый, все комнаты отапливаются, подсобные помещения, где расположены кухня и столовая также теплые, достаточно обогреваться электрообогревателем.

В процессе эксплуатации жилого помещения истица обнаружила, что ответчица ввела её в заблуждение относительно потребительских свойств приобретенного дома. С наступлением холодов начались проблемы с проводкой. При использовании электрообогревателя выбивало пробки, полы холодные, внутренние стены дома отсыревали. Кроме того, отклеивались обои и потолочная плитка. Одна из жилых комнат не отапливалась.

ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА г. истица направила письмо в адрес ответчика с предложением расторгнуть договор купли-продажи дома и вернуть уплаченную сумму. Однако ответа на письмо не получила.

При дальнейшей эксплуатации дома выявились недостатки, которые являются существенными: полное промерзание стен и потолков в подсобных помещениях, в жилых комнатах промерзание стен над плинтусами и в углах. Водопровод и сток замерзли. Патрон светильника отсырел, свет не включается. Стены в подсобном помещении заросли плесенью. Так же заплесневели откосы на окнах во всех помещениях дома. Внешние

стены дома (кирпич) также поражены плесенью. Вентиляционная система в доме отсутствует. Разрушилась топка печи.

По мнению истицы, ответчик, проживая в доме более 10 лет, знала об указанных недостатках дома, но умышленно скрыла их.

Истица считает, что дом при наличии выявленных дефектов невозможно использовать по прямому, целевому назначению. В качестве жилого дома он непригоден для проживания. Дом требует капитального ремонта.

Указанные недостатки дома невозможно было обнаружить при визуальном осмотре, так как часть из них были скрыты штукатуркой и обоями.

Истец в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель истца по доверенности Р- Г.Б. исковые требования поддержала.

Ответчик З-а В.М. исковые требования не признала, пояснила, что Р- Г.Б. до заключения основного договора купли-продажи проживала в доме, никаких претензий по состоянию жилого дома не предъявляла. Истцу было известно, что дом был построен в ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА году и имел печное отопление, которое Р-ло исправно. Проблемы с домом возникли в связи с тем, что истец недостаточно пользовалась печью, что повлекло промерзание стен и появление плесени.

Решением Шолоховского районного суда Ростовской области от 28 августа 2014 года в удовлетворении иска Р- Н.Ю. отказано, а также в пользу З-ой В.М. взысканы расходы на оплату услуг представителя в сумме ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА руб.

Не согласившись с указанным решением суда, Р- Н.Ю. в лице представителя Р- Г.Б. подала апелляционную жалобу, в которой апеллянт, считая решение суда незаконным и необоснованным, просит его отменить и принять по делу новое решение об удовлетворении иска.

В апелляционной жалобе апеллянт указывает на то, что судом неполно исследованы доказательства по делу, а выводы суда не соответствуют обстоятельствам.

Считает, что решение суда основано на противоречивых и ложных показаниях свидетелей и односторонних выводах суда, сделанных на основании данных показаний.

При этом отмечает, что судом не были приняты во внимание фотографии, которые наглядно отражают техническое состояние дома и свидетельствуют о неправдивости показаний свидетелей, а также о введении истицы в заблуждение ответчиком на момент покупки спорного жилого дома.

З-а В.М. представила возражения на апелляционную жалобу, в которых считает решение суда законным и обоснованным, а доводы апелляционной жалобы несостоятельными и подлежащими отклонению.

Рассмотрев материалы дела, обсудив доводы жалобы, заслушав объяснения представителя истца по доверенности Р- Г.Б., судебная коллегия не находит оснований, предусмотренных положениями статьи 330 ГПК РФ, для отмены решения суда первой инстанции.

В соответствии со ст.п.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с п.п.1,2 ст.469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре условий о качестве товара продавец обязан передать потребителю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Согласно ст.557 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с ч.1 ст.475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (ч.2 ст.475 ГК РФ).

Разрешая требования, суд руководствовался ст. ст. 450, 469, 475, 557 ГК РФ и исходил из установленных в судебном заседании обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Судом установлено, что истица Р- Н.Ю. по договору купли-продажи от ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА приобрела у 3-ой В.М. жилой дом общей площадью ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА кв.м., жилой ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА кв.м. с надворными постройками и земельный участок, расположенные по адресу: АДРЕС ОБЕЗЛИЧЕН. Цена сделки составила ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА руб.

ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА. между сторонами был заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома.

В соответствии с п.8 предварительного договора покупатель удовлетворен качественным состоянием недвижимого имущества, с которым ознакомлен путем внутреннего осмотра, произведенного перед заключением настоящего договора, принял от продавца вышеуказанное имущество в том виде, в каком оно есть на день подписания договора.

Согласно п.12 договора купли-продажи истец была ознакомлена с техническим состоянием имущества, отчуждаемое имущество соответствует установленным санитарным нормам и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, жилой дом пригоден к проживанию и эксплуатации.

ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА. была произведена государственная регистрация права собственности на жилой дом и земельный участок.

Из материалов дела следует, что представитель истца Р- Г.Б. после подписания предварительного договора проживала в доме, не была лишена возможности осматривать приобретаемый жилой дом.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того, что Р-Н.Ю. не представила доказательств в подтверждение непригодности жилого дома для проживания, наличия существенных недостатков, которые были скрыты от истца продавцом при заключении сделки.

Согласно, акта обследования жилого дома от ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА. спорный жилой дом эксплуатируется с ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года, имеет физический износ ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА%, его конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации.

По делу была проведена строительно-техническая экспертиза от ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА., согласно заключению которой закрытие старых оконных проемов в стене, образовавшихся в связи с переносом окон на другую сторону в жилой комнате №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по плану дома соответствует строительным нормам и правилам. Повреждений стен, фундамента не установлено. Установлена просадка деревянного пола в помещениях №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН и №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН. Деформация произошла в результате просадки грунтового основания под лагами пола. Теплоизоляцией в жилом доме служат стены, выполненные из глиняных блоков и облицованные кирпичом. Теплоизоляцией служит слой глины с соломой по потолочным балкам чердачного пространства. Вентиляция в жилом доме естественная через оконные и дверные проемы. Вентиляционные каналы в помещениях №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН (ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА) и №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН (ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА) отсутствуют. Установлено наличие плесени в помещениях №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН и НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, возникновение плесени произошло из-за повышенной влажности в этой части помещения, застаивания воздуха в помещении и подпольном пространстве. Наличие отопления в жилой

комнате №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН по плану жилого дома не установлено. Электрооборудование жилого дома не соответствует техническим требованиям.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА. конструктивная деревянная часть пола в помещениях № НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН и НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН не соответствует требованиям норм ВСН 9-94. Конструкция пола в помещениях № НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН и НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН соответствует требованиям норм ВСН9-94. Фундамент жилого здания по глубине заложения и грунту не соответствует требованиям СНиП 202.01-83. Дефекты жилых комнат являются результатом неправильной эксплуатации жилого помещения (недостаточная естественная вентиляция) дома. В целом исследованием установлено, что помещения жилого дома соответствуют нормативным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Суд первой инстанции на основании анализа представленных по делу доказательств, объяснений сторон, показаний свидетелей, заключений экспертиз, пришел к выводу о необоснованности заявленных требований, об отсутствии оснований для расторжения договора купли-продажи дома и взыскания убытков.

Так, из технического паспорта домовладения следует, что в жилом доме отопление печное, общая площадь жилого дома составляет - ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА кв.м., жилая - ИНФОРМАЦИЯ ОБЕЗЛИЧЕНА кв.м.

Из объяснений Р- Г.Б. следует, что на момент приобретения жилого дома ей было известно, что отопление в жилом доме печное, а в помещениях №НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН, НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН,НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН и НОМЕР ОБЕЗЛИЧЕН отопление отсутствует.

Из показаний свидетелей П., М. следует, что истица не отапливала надлежащим образом дом, не пользовалась печью.

Суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что обнаруженные дефекты в жилых помещениях дома являются результатом неправильной эксплуатации жилого дома, в связи с недостаточной вентиляцией и отоплением.

Судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, применил закон, подлежащий применению, не нарушив норм материального и процессуального права, постановил законное и обоснованное решение.

Нельзя согласиться с доводами апеллянта о том, что при покупке жилого дома истец была введена продавцом в заблуждение относительно технического состояния приобретаемого имущества. Поскольку из материалов дела следует, что истец приобретала жилье на вторичном рынке, ей было известно, что домовладение является постройкой ДАТА ОБЕЗЛИЧЕНА года, имеет неотапливаемые помещения. Выявленные истцом дефекты не являются скрытыми недостатками, которые ответчик скрыла при продаже дома.

Доводы жалобы не могут быть признаны состоятельными, они являются лишь переоценкой фактов установленных судебным решением и субъективным мнением о них апеллянта, не могут являться основанием к отмене судебного решения, в силу ст. 330 ГПК РФ, поскольку судом правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела.

Руководствуясь ст. ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Шолоховского районного суда Ростовской области от 28 августа 2014 год – оставить без изменения, а апелляционную жалобу Р- Н.Ю., в лице представителя Р- Г.Б. – без удовлетворения.

Председательствующий