РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 ноября 2013 года г. Москва

Тушинский районный суд г Москвы

в составе председательствующего федерального судьи Андреевой Т.Е.,

при секретаре Юнссон Я.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-5655/13 по иску П к Б о взыскании неосновательного обогащения,

Установил:

Истец П обратилась в суд с иском к ответчику Б и окончательно уточнив исковые требования, просит взыскать сумму неосновательного обогащения по договору от 20 февраля 2013 года в сумме 100000 руб. В обоснование иска ссылается на заключение с ответчиком предварительного договора о заключении в будущем договора купли-продажи земельного участка и жилого дома по адресу Московская область, Истринский район, с\п Лучинское, дер. К Согласно п.2.1 стороны договорились о заключении основного договора не позднее 19 марта 2013 года. В соответствии с п.4.2 предварительного договора истец произвела при подписании договора обеспечительный платеж в размере 100 000 рублей, который подлежал зачету в общую стоимость основного договора. 14 марта 2013 года был выплачен ответчику аванс в размере 200 000 рублей, 19 марта 2013 года основной договор не заключен, земельный участок и дом ответчиком проданы третьему лицу. 30 августа 2013 года ответчик возвратил 200 000 рублей, а 100 000 рублей неосновательно удерживает. Иск основывает на ст.1102 ГК РФ, ст.429 ГК РФ.

Представитель истца по доверенности Беленко А.Б. иск поддержал.

Ответчик Б иск не признал, указал, что основной договор не заключен по вине покупателя – истца по настоящему делу, поэтому к истцу была применена имущественная санкция в размере 100 000 рублей, которая удержана продавцом из суммы обеспечительного платежа, переданного истцом согласно п.4.2 Договора от 20 февраля 2013 года, авансовый платеж истцу в размере 200 000 рублей возращен, оснований для возврата 100 000 рублей, как полагает ответчик, не имеется. Возражения по существу иска основывает на ст.1109 ГК РФ, ст.ст. 329, 330 ГК РФ.

Привлеченный к участию в деле в качестве 3-го лица О о дне слушания дела извещен, не явился.

Суд, выслушав стороны, проверив материалы дела, оценив доказательства в совокупности, находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Установлено, 20 февраля 2013 года между П и Б был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи земельного участка и жилого дома по адресу Московская область, Истринский район, с/п Лучинское, дер.К (л.д.6-8,32-34). Общая цена основного договора должна была составить 10 300 000 рублей.

В п.2.1 предварительного Договора отражено о заключении основного договора не позднее 19 марта 2013 года.

В соответствии с п.4.2 предварительного договора П при его подписании произвела обеспечительный платеж в размере 100 000 рублей, который, как указано в условиях договора, не является задатком и подлежит зачету в счету оплаты стоимости земельного участка и дома.

14 марта 2013 года истица в качестве авансового платежа по предварительному договору от 20 февраля 2013 года передала ответчику 200 000 рублей (л.д.9).

Из объяснений сторон следует, что основной договор купли-продажи между сторонами не заключен.

14 августа 2013 года истцом ответчику направлена претензия.

Прошуровано и пронумеровано на листах

29 августа 2013 года П обратилась в суд с иском к Б о взыскании неосновательного обогащения в размере 300 000 рублей.

30 августа 2013 года ответчик возвратил истцу денежные средства в размере 200 000 рублей (л.д.65).

Однако 100 000 рублей, полученных ответчиком от истца в счет оплаты стоимости земельного участка и дома при заключении основного договора купли-продажи 20 февраля 2013 года, до настоящего времени не возвращены.

Факт получения денег в размере 100 000 рублей ответчиком не оспаривался.

Согласно ст.429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

В соответствии со ст.380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения.

По смыслу положений п.3 ст.380 ГК РФ в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

В силу п.п.1,2 ст.381 ГК РФ при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Поскольку указанная в договоре от 20 февраля 2013 года сумма 100 000 рублей в силу закона не является залогом, либо задатком, а является авансом, то данная сумма в связи с не заключением основного договора не может влечь за собой такого последствия, как оставление данной суммы ответчику Б

Довод ответчика о том, что по вине истца не был заключен основной договор купли-продажи земельного участка и жилого дома по адресу Московская область, Истринский район, с/п Лучинское, дер.К не является основанием для отказа в иске.

По мнению ответчика денежная сумма в размере 100 000руб. фактически является средством обеспечения обязательства в виде задатка. С этой позицией суд согласиться не может, полагая, что она проистекает из ошибочного толкования закона.

В соответствии со 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.

В силу п.4 ст.1109 ГК РФ не подлежат возврату в качестве неосновательного денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

В соответствии с п.6 ст. 429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить основной договор.

Исходя из ст.487 ГК РФ, в случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со ст.314 настоящего Кодекса.

В случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные статьей 328 настоящего Кодекса.

В случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок (статья 457), покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

С учетом того, что по п.4.2 предварительного договора обеспечительный платеж подлежит зачету в счет оплаты стоимости по Договору, данный платеж является предварительной оплатой, а поэтому согласно п.3 ст.487 ГК РФ у истца имеется право потребовать возврата предварительной оплаты за товар, который не был передан ей ответчиком, при этом оснований для удержания денег в размере 100 000 рублей у ответчика не имеется.

Согласно ст.329 ГК РФ исполнения обязательств может обеспечиться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Ст.330 ГК РФ предусмотрено, что неустойкой(штрафом,пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Согласно положениям ст.331 ГК РФ соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке.

В п.5.2 предварительного договора от 20 февраля 2013 года отражено, что в случае не заключения основного договора по вине покупателя продавец из суммы обеспечительного платежа удерживает сумму в размере 100 000 рублей, которая признается имущественной санкцией к покупателю.

Вместе с тем, в п.4.2 этого же предварительного договора указано, что обеспечительный платеж не является задатком и по соглашению сторон подлежит зачету в счет оплаты стоимости земельного участка и дома.

Использование в договоре слова «обеспечительный платеж» само по себе в силу требований пункта 2 ст.380 ГК РФ, предусматривающего, что соглашение о задатке должно быть совершено в письменной форме, не является достаточным свидетельством того, что стороны вкладывали в это понятие смысл, указанный в пункте 1 данной статьи.

Из содержания ст.380 ГК РФ следует, что задаток по своей правовой природе предназначен для выполнения платежной, удостоверяющей и обеспечительной функций. Аванс подобно задатку засчитывается в счет будущих платежей, то есть выполняет платежную функцию, а также служит доказательством, удостоверяющим факт заключения договора, однако в отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции.

Оценивая в совокупности условия предварительного договора от 20 февраля 2013 года, суд приходит к выводу, что нет оснований считать, что стороны достигли соглашения о задатке, либо об ином способе обеспечения обязательств по данному

договору, из содержания которого усматривается только платежная функция передаваемой денежной суммы.

В соответствии со ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

При таких обстоятельствах, учитывая наличие сомнений в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, исходя из положений пункта 3 ст.380 ГК РФ, переданная истцом ответчику сумма в размере 100 000 рублей судом расценивается в качестве аванса, который в связи с незаключением основного договора купли-продажи подлежит возвращению продавцом покупателю.

Доводы ответчика о том, что денежные средства в размере 100 000 рублей не подлежат возврату истцу по ст.1109 ГК РФ, не состоятельны с учетом условий предварительного договора от 20 февраля 2013 года и существования у сторон этого договора обязательств на период его действия.

Из объяснений ответчика следует, что Основной договор не был заключен по вине истца. Между тем, из представленных ответчиком документов следует, что на 20 февраля 2013 года при заключении предварительного договора купли продажи земельного участка и дома у Б отсутствовали надлежащие документы о регистрации его права собственности на дом, право собственности на который было зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области 22 февраля 2013 года (л.д.59). Доказательств, отвечающих требованиям относимости и допустимости(ст.ст.59, 60 ГПК РФ), в подтверждение того, что сделка по отчуждению земельного участка и дома не состоялась по вине П суду не представлено.

Разрешая спор, суд также учитывает, что по своей правовой природе предварительный договор является договором организационного характера и не может содержать каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом. Основной договор купли-продажи между сторонами по настоящему делу заключен не был и переданная по предварительному договору купли-продажи земельного участка и дома денежная сумма не может расцениваться как задаток, а должна считаться авансом, который при недостижении цели, для которой был заключен предварительный договор, подлежит возврату.

Удовлетворяя исковые требования истца, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по уплате госпошлины на основании ст. 98 ГПК РФ в размере 6 290 рублей, при этом суд учитывает, что денежные средства в размере 200 000 рублей ответчиком истцу возвращены после предъявления иска в суд (л.д.4-5). .

Руководствуясь ст. ст.193-199 ГПК РФ, суд

Решил:

Взыскать с Б в пользу П неосновательное обогащение в размере 100 000 рублей, расходы по уплате госпошлины в размере 6 290 рублей, а всего 106 290 (сто шесть тысяч двести девяносто) рублей.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд через Тушинский районный суд г Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь

Вступило 17.02.14