

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Омский районный суд Омской области в составе председательствующего судьи Набока А.М. при секретаре Ковтюх А.Н., помощнике судьи Первых А.В. рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Омске 08 апреля 2021 года гражданское дело по исковому заявлению ФИО1 к ФИО2 о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратилась в Омский районный суд с иском заявлением к ФИО2 о взыскании денежных средств, ссылаясь на то, что между ними ДД.ММ.ГГГГ заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно условиям которого, Истец передал Ответчику все документы на объект недвижимого имущества, а именно: свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес> А, свидетельство о регистрации права на земельный участок, расположенному по этому же адресу: <адрес> А, а Ответчик обязался оплатить оговоренную сумму.

По договоренности между Истцом и Ответчиком недвижимое имущество было оценено в 2 800 000 рублей, вместе с тем, по условиям договора сумма указана 2 734 000 рублей, на сумму 66 000 рублей ответчик составила отдельно расписку о возвращении недостающей суммы (66 000 рублей) в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Поскольку по договору купли-продажи недвижимости расчет произведен полностью, сделка состоялась. До ДД.ММ.ГГГГ Ответчик признавала наличие долга по расписке и обязалась выплатить в срок, о чем свидетельствует переписка Истца и Ответчика в мессенджере WatsAp, однако, когда Истец приехала на встречу с Ответчиком ДД.ММ.ГГГГ для получения денег по расписке, Ответчик от долга отказалась, заявив, что ничего не должна. По истечении срока возврата долга по расписке Истец предприняла попытку урегулировать спор в досудебном порядке, направив ДД.ММ.ГГГГ Ответчику претензию, которую Ответчик получила согласно почтовому уведомлению ДД.ММ.ГГГГ, однако претензия осталась без ответа, долг не возвращен. По факту мошеннических действий Истец обратилась в отдел полиции № <адрес>.

Согласно п. 2 ст. 808 ГК РФ договор займа и его условия могут быть подтверждены распиской заемщика.

В силу статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Таким образом, сумма долга Ответчицы ФИО2 на ДД.ММ.ГГГГ составила 66 805, 56 рублей, из них основной долг - 66 000 рублей, проценты 805 рублей 56 копеек.

Просила взыскать с Ответчицы ФИО2 в пользу Истца ФИО1 задолженность по расписке от ДД.ММ.ГГГГ и проценты в сумме 66 805 рублей 56 коп. из них: сумма долга по расписке 66 000 рублей, 805 рублей 56 копеек - проценты за пользование деньгами с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, расходы на оплату государственной пошлины в сумме 2204 рубля.

В судебном заседании истец принимала участие, исковые требования поддержала в полном объеме. Пояснила, что с мужем продавали свой дом в селе Красноярка, первоначально за 3 000 000,00 руб. Покупатель ФИО2, приобретала дом с помощью ипотечного кредита. При этом, при оформлении сделки оказалось, что у нее нет первоначального взноса, на его сумму должен был быть увеличен кредит, но банк этого делать не стал, о чем между ответчицей и менеджером банка, в день, когда уже вышли на сделку, состоялся телефонный разговор. ФИО2 на сделку пришла без первоначального взноса. ФИО2 попросила снизить стоимость дома, однако больше, чем 200 000,00 руб., они не были согласны уступить. Поэтому на недостающие 66 000,00 руб. ФИО2 написала расписку, и обещала вернуть. Однако впоследствии отказалась от своих обязательств.

Ответчик ФИО2 просила отказать в удовлетворении иска, поскольку рассчиталась за дом полностью, денег у ФИО1 не занимала, а наличие расписки на руках у истца объяснила тем, что, скорее всего она ошибочно передала расписку вместе со своими документами, поскольку как образец расписка лежала в сумочке. Никаких расписок для ФИО1 не писала. Пояснила, что хотела купить дом с помощью сельской ипотеки и готовилась к этому. Был первоначальный взнос на вкладе, комната в залоге в общежитии и дополнительный заработок, деньги хранила дома, снимала со счета каждый месяц. На первоначальный взнос было отложено 250 000,00 руб., и добавила отпускные, полученные в июле 2020 года. Знакомые посоветовали именно этот дом, связалась с продавцом, сначала цена установлена 3 000 080, 00 руб., затем немного снизили. Деньги находились дома, с собой на сделку их не брала, так как слишком крупная сумма, съездила за ними домой и привезла при передаче ключей истице, а расписка о получении денежных средств 304 000,00 руб. ею уже была написана в банке. Переписка не вся представлена истцом, у ответчицы же не сохранилась. Вела переговоры в WatsAp, ответчик просто хотела вывести истицу на встречу, предоставив свои документы, на самом деле, долга она не признавала.

Выслушав лиц, участвующих в судебном заседании, исследовав материалы дела, оценив доказательства в совокупности, суд приходит к следующему.

Как установлено в судебном заседании, между ФИО1 (Сторона 1) и ФИО2 (сторона 2) ДД.ММ.ГГГГ заключен договор купли продажи объектов недвижимости, по условиям которого сторона 1 продала, а сторона 2 купила земельный участок, площадью 600 кв.м., кадастровый №, расположенный по адресу <адрес> и жилой дом с кадастровым номером 55:20:090101:8862, расположенный по адресу <адрес>.

Согласно п. 3 Договора цена приобретаемого объекта недвижимости составила 3 038 000,00 руб., установлена соглашением сторон является окончательной, стоимость земельного участка - 132000,00 руб., стоимость жилого дома - 2 906 000,00 руб.

Согласно п. 4, расчет по договору производится частично за счет собственных средств в размере 304 000,00 руб., частично за счет кредитных средств в размере 2 734 000,00 руб. (л.д.29-31)

Согласно пояснений истца, по договоренности между сторонами имущество оценено в 2 800 000,00 руб., однако в договор вписана именно сумма 3038 000,00 руб., так как у ответчика не хватало денег на первоначальный взнос, и сумма, на которую увеличена стоимость дома - этот сумма первоначального взноса. Учитывая тот факт, что договорились именно на продажу дома за 2 800 000, 00 руб., на 66 000,00 руб., которых не хватило истице, написана расписка.

Истец обратился к суду с требованиями, ссылаясь на положения ст. 808 ГК РФ, указывая на заключение договор займа на сумму 66 000,00 руб. При этом, определение нормы права, подлежащей применению к спорным правоотношениям, является юридической

квалификацией. Наличие или отсутствие в исковом заявлении указания на конкретную норму права, подлежащую применению, само по себе не определяет основание иска, равно как и применение судом нормы права, не названной в исковом заявлении, не является выходом за пределы заявленных требований.

Прерогатива определения норм права, подлежащих применению к конкретным правоотношениям, принадлежит суду, а не сторонам по делу. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению к данным правоотношениям нормы права сама по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Согласно расписки, имеющейся в материалах дела, от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 обязуется выплатить 66 000,00 руб. в течении 12 месяцев, до 09.09. 2021 года. (л.д.10).

Суд приходит к выводу, что по своей правовой природе указанная расписка является фактически составной частью договора купли-продажи недвижимости, с внесенным условием отсрочки платежа, вследствие которого у ответчика возникло обязательство по оплате стоимости недвижимого имущества в указанном в расписке размере.

Согласно указанной расписки не указано, кому именно ФИО2 планирует выплату денежных средств и за что, однако учитывая тот факт, что расписка находится у истицы, сопоставляя даты написания расписки и заключения договора купли продажи недвижимого имущества, то именно в пользу ФИО1 в счет расчетов по указанному договору.

Таким образом, суд полагает, что написав расписку на 66 000,00 руб., ответчица фактически согласилась с тем, что в полном объеме расчет за недвижимое имущество не произведен.

Свою подпись в расписке ответчик не оспаривала.

Долг ответчиком до настоящего времени не возвращен, доказательств обратного суду не представлено, намерений возратить денежные средства ответчик не имеет, ссылаясь на отсутствие долга и на то, что расчет произведен полностью собственными средствами, о чем свидетельствует расписка, написанная истцом о получении 304 000,00 руб.(л.д.41).

Истец пояснила, что ею была написана расписка о получении денежных средств на сумме 304 000,00 руб. для того, что бы подтвердить наличие первоначального взноса, которого на самом деле не передавалось ей, так как иначе ипотечный кредит ответчице не дали бы, без условия внесения первоначального взноса, и сделка не состоялась. Однако денег на первоначальный взнос у ФИО2 не было. При совершении сделки купли -продажи, по просьбе истца, ответчица попросила уступить ей в стоимости недвижимого имущества, договорились на 200 000,00 руб., а на недостающие 66 000,00 написана расписка уже ФИО2 в пользу истицы.

ФИО2 утверждала, что расписка у нее похищена, либо передана по неосмотрительности с другими документами, однако, суд полагает, данные довод является надуманным.

Пояснения же истца согласуются с изученными материалами дела.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, суд полагает, что подлежат применению ст. 10 ГК РФ, согласно которой, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

Согласно пп. 1 и 2 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Суду не было представлено доказательств наличия у ответчика денежных средств для внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту, в связи с чем, пояснения истца суд оценивает как соответствующие материалам дела. Так, пояснения ФИО2, что действительно, денежные средства в банке она истице не передавала, так как такие крупные суммы не носит с собой, суд оценивает критически, учитывая, что в банк ФИО2 шла именно с целью заключения ипотечного кредитного договора, и внесение первоначального взноса является условием получения кредита. Указанное подтверждает тот факт, что денежных средств у ответчицы на первоначальный взнос действительно не было. Со слов отчета деньги она передала уже после того, как заключили сделку и приехали в продаваемый дом передавать ключи, что отрицалось истицей, и по мнению суда, не соответствует обычной практике заключения сделок о приобретении жилья с помощью кредитных средств.

Ответчица в подтверждение имеющихся у нее денежных средств на первоначальный взнос, предоставила выписки по счету. При этом, оборот по счету за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ действительно составляет 666 920,82 руб., однако расход составляет 649 143,65 руб., то есть сопоставимая с полученными на счет денежными средствами сумма, и не подтверждает сам по себе наличие денежных средств для первоначального взноса. (л.д.159-168).

Кроме того, суд оценил представленные сообщения в мессенджере WatsAp, который однозначно свидетельствуют о наличии долговых обязательств при расчете за недвижимое имущество у ФИО2 перед ФИО1 (13-17).

В судебном заседании был допрошен муж ФИО1, который пояснил, что строили дом себе. Хотели переезжать, потом передумали. Выставили за 3 500 000,00 снизили цену до 3 000 080, потом было 3 000 050,00 руб. Потом с ответчицей договорились прожать за три миллиона. Свидетель работал на севере, вопросы решала жена. ФИО2 не имела первоначального взноса, и просила еще снизить цену. Решили снизить до 2 800 000,00 руб., так как платили коммунальные платежи, ездили присматривать, дом долго продавался, решили что эти деньги могут впоследствии потратить, и решили снизить цену. Во время сделки сотрудник банка подсчитала сумму, которая будет перечислена на счет ФИО1, 2 734 000,00 руб. Мы не согласились, договор был на 2 800 000,00 руб. И ответчице предложено было написать расписку на 66 000,00 руб. Сначала она была согласна, потом стала возражать, предъявлять претензии по дому - что на отопление потратила 80 000,00 руб. Сумма кредита как раз указывает на то, что 304 000,00 руб. написана, чтобы покрыть первоначальный взнос.

Суд полагает, что наличие расписки на 66 000,00 руб. именно у ФИО1 подтверждают пояснения ФИО6

Кроме того, указанные действия сторон согласуются с принятой практикой приобретения недвижимости с помощью ипотечного кредита без фактического внесения первоначального взноса занижением цены на объект, при одновременном завышении ее при осуществлении оценки.

Пояснения ФИО2 суд оценивает критически, полагает, что написание какого-либо образца, предполагающего наличие долговых обязательств, и само по себе указывает на то, что денежных средств не достаточно для приобретения недвижимости. Кроме того, написание расписки на конкретную сумму может быть обусловлено только наличием задолженности на указанную сумму.

Согласно ст. 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Истец просила взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму 66 000,00 руб. за период с ДД.ММ.ГГГГ по 12.11 2021 года в сумме 805,56 руб. Расчет (л.д.11) судом проверен, признан верным.

Проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства (договора, других сделок, причинения вреда, неосновательного обогащения или иных оснований, указанных в ГК РФ).

Поскольку статья 395 ГК РФ предусматривает последствия неисполнения или просрочки исполнения именно денежного обязательства, положения указанной нормы не применяются к отношениям сторон, не связанным с использованием денег в качестве средства платежа (средства погашения денежного долга). Например, не относятся к денежным обязанностям по сдаче наличных денег в банк по договору на кассовое обслуживание, по перевозке денежных знаков и т.д.

Суд полагает возможным удовлетворить требования истца как в части взыскания суммы долга, так и процентов за пользование чужими денежными средствами на общую сумму 66 805,56 руб.

В соответствии со ст. ст. 88, 98 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2204,00 руб..

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, 233-237 ГПК РФ суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования ФИО1 к ФИО2 о взыскании денежных средств удовлетворить.

Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 задолженность по договору от ДД.ММ.ГГГГ и проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ в сумме 66 805 рублей 56 коп. из них: сумма долга 66 000 рублей, 805 рублей 56 копеек - проценты за пользование деньгами с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, расходы на оплату государственной пошлины в сумме 2204 рубля.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Омский областной суд через Омский районный суд Омской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

А.М. Набока

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.

