



РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

18 февраля 2022 года

№ [REDACTED]

город Алматы

Алатауский районный суд города Алматы в составе:
председательствующего судьи Әмен Б.,
при секретаре судебного заседания Умитбековой Г.,
рассмотрел с применением видео-конференц связи WhatsApp в открытом
судебном заседании гражданское дело по иску:

ИСТЕЦ:

[REDACTED]

ОТВЕТЧИК:

[REDACTED]

ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦА:

о взыскании задатка

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

представитель истца [REDACTED]

представители ответчика Нурланов Н.Н., Саржанов Г.Т.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

На сайте «krisha.kz» было опубликовано объявление о продаже жилого дома с земельным участком расположенного по адресу: город Алматы, Алатауский район, мкр. [REDACTED] улица [REDACTED], дом 38, по цене 28 000 000 тенге.

Истец обратившись по объявлению к ответчику осмотрел дом, стороны договорились о покупной цене на сумму 25 000 000 тенге. 23 декабря 2019 года [REDACTED] дала расписку [REDACTED] о том, что приняла задаток в сумме 500 000 тенге для покупки у нее дома.

Истец, обращаясь в суд, просит взыскать задаток в сумме 500 000 тенге, так как договор купли-продажи не был заключен, ответчик отказала истцу в продаже дома, ответчик продала дом третьим лицам.

На основании статей 272, 338 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) истец просит взыскать задаток с ответчика в сумме 500 000 тенге.

В своем отзыве на исковое заявление ответчик указала, что в декабре 2019 года выставила на сайте объявление «krisha.kz» свой жилой дом. По объявлению обратился истец, в последующем изъявил желание купить дом, предоставив задаток в сумме 500 000 тенге, с просьбой снять объявление с сайта. Истец сам отказался от покупки дома, поскольку ему отказали выдачи кредита, она ждала заключение купли-продажи дома. Так как сделка была отменена самим истцом, ответчик 25 февраля 2021 года продала дом третьим лицам.

На судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования в полном объеме, просил взыскать задаток, так как по вине ответчика сделка не состоялась.

На судебном заседании представители ответчика с иском не согласились, просили отказать. При этом пояснили, что договор купли-продажи дома должен был быть заключен в течение двух недель, однако истец отказал покупать вышеуказанный дом, так как ему было отказано в выдаче кредита.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 ГК, защита гражданских прав, осуществляется судом путем признания прав; восстановления положения, существовавшего до нарушения права; пресечения действий нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Как следует из материалов дела, 23 декабря 2019 года между [REDACTED] было устное соглашение, в связи с чем [REDACTED] написала расписку о том, что приняла деньги в сумме 500 000 тенге в счет обеспечения исполнения и заключения договора купли-продажи жилого дома с земельным участком по вышеуказанному адресу. Общая стоимость недвижимого имущества устно согласовано сторонами 25 000 000 тенге.

Вышеуказанные обстоятельства сторонами не оспариваются.

Суд считает несостоятельными и необоснованными, доводы стороны истца о взыскании суммы задатка по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 337 ГК, задатком признаётся денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне и в обеспечение и заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства.

В соответствии пунктом 2 статьи 338 ГК, если за неисполнение обязательства ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Таким образом, задаток исполняет две функции: является способом обеспечения обязательства и доказательством заключения договора.



В соответствии со статьей 393 ГК, договор считается заключенным, когда между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным его условиям. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые признаны существенными законодательством или необходимы для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу статьи 406 ГК, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Вместе с тем, в ходе судебного заседания стороной истца не представлено достоверных доказательств о том, что ответчиком при заключении соглашения о задатке и намерении заключить договор купли-продажи объекта недвижимости, не выполнила взятые на себя обязательства.

В силу пунктов 3,4 статьи 8 ГК осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права. Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагается.

Суд, усматривает неразумные действия со стороны самого истца. Так, судом установлено, что истец, давая задаток знал, что принимает на себя обязательства по выплате денежных средств за покупку вышеуказанного дома, однако в последующем договор купли-продажи не заключил.

Кроме того, вышеуказанное имущество нигде в залоге не состояло, под обременением не состояло, продавец желала продать дом за обусловленную сумму.

Так, из пояснений стороны ответчика, а также из представленных документов следует, что жилой дом с земельным участком не был обременен, арестов, залога на нем не имеется, документы были готовы для оформления договора купли-продажи, однако условия о задатке не были соблюдены в должной мере стороной истца.

В силу пункта 2 статьи 277 ГК, в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность



исполнения в другой срок не вытекает из законодательства, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства.

Усматривается, что в расписке сам факт заключения договора купли-продажи в срок не указан, однако обязательства должны были быть исполнены в разумные сроки. Стороной истца не представлено доказательств того, что в разумные сроки он был готов заключить договор купли-продажи, при этом проявил не добросовестность по отношению как к своим, так и к правам и обязанностям другой стороны.

Довод стороны истца о том, что ответчик отказала в продаже жилого дома с земельным участком является несостоятельным, так как данные факты не отражают факт действительного намерения истца на готовность заключения договора купли-продажи, более того, из представленных переписок, усматривается, что истцу не был предоставлен кредит на покупку недвижимого имущества.

Вследствие ненадлежащего исполнения, в том числе не исполнения условий принятых обязательств, с учетом требований части пятой статьи 6 ГПК, исходя из критериев справедливости и разумности, считает оставить без удовлетворения требования истца о взыскании суммы задатка, переданной в счет обеспечения заключения договора купли-продажи.

В силу требований статьи 113 ГПК по ходатайству стороны, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны, понесенные ею расходы по оплате помощи представителя, участвовавшего в процессе и не состоящего с этой стороной в трудовых отношениях, в размере фактически понесенных стороной расходов.

Представителем истца представлена квитанция по оплате услуг представителя на сумму 100 000 тенге.

Согласно пункту 14 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 15 июля 2014 года «О применении судами Республики Казахстан законодательства о судебных расходах по гражданским делам», в случае заявления чрезмерно высокой документально подтвержденной суммы расходов (платежным поручением либо квитанцией) по оплате помощи представителя, участвовавшего в процессе, суду необходимо руководствоваться критериями добросовестности, справедливости и разумности, предусмотренными пунктом 4 статьи 8 ГК и частью пятой статьи 6 ГПК.

Руководствуясь критериями добросовестности, справедливости и разумности, а также принимая во внимание объем предоставленных услуг, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в сумме 50 000 тенге.

В силу статьи 109 ГПК – стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, в связи с чем расходы по оплате услуг представителя в сумме 50000 тенге подлежат взысканию с истца в пользу ответчика.



РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226, 229 ГПК, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании суммы задатка отказать.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] расходы по оплате услуг представителя 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба или принесено ходатайство прокурора в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, в Алматинский городской суд через Алатауский районный суд г. Алматы.

Судья

Б. Өмен

Копия верна:

Судья

Б. Өмен

Справка: Дата выдачи копии в окончательной форме «___» _____ 2022 года.

Решение в законную силу не вступило.

Решение вступило в законную силу.

«___» _____ 2022 года

«___» _____ 2022 года

Судья

Б. Өмен

Судья

Б. Өмен

