



Р Е Ш Е Н И Е **ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

11 января 2024 года дело № 7519-23-00-2/3249 город Алматы

Турксибский районный суд города Алматы в составе:
председательствующего, судьи Иембердиевой М.М.
при секретаре судебного заседания, Сәмижанқызы Ш.
рассмотрел в открытом судебном заседании посредством мобильной
видеоконференцсвязи гражданское дело:

ИСТЕ :

ОТВЕТЧИК:

**ТРЕТЬЕ ЛИЦО НЕ ЗАЯВЛЯЮЩИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ
ТРЕБОВАНИЯ НА ПРЕДМЕТ СПОРА:**

Частный нота и с го ода Алматы Ахметов Асхат Талгатович

ТРЕБОВАНИЯ ИСТЦА:

1. о расторжении договора задатка от 29 марта 2023 года, соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22 мая 2023 года, соглашение о продлении срока задатка от 01 августа 2023 года;
2. о взыскании сумму задатка в двойном размере;

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:

Истец С В.В., его представитель Саржанов Г.

Ответчик Л А.Ф.

Третье лицо С Т.А.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Недвижимое имущество, в виде земельного участка асположенное
по адресу: город Алматы, Турксибский район, улица С дом 182

(далее-земельный участок), принадлежит Л А.Ф. на основании договора купли-продажи от 01 февраля 2022 года, право собственности за ней зарегистрировано в отделе регистрации недвижимости НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 02 февраля 2022 года.

29 марта 2023 года между С В.В. и Л А.Ф. заключен договор задатка удостоверенный нотари сом города Алматы Ахметовым А.Т., на основании которого ответчик Л А.Ф. получила задаток в сумме 3 500 000 тенге.

22 мая 2023 года между С В.В. и Л А.Ф. заключено соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка, на основании которого ответчик Л А.Ф. получила дополнительно 3 000 000 тенге.

01 августа 2023 года между С В.В. и Л А.Ф. заключено соглашение о продлении срока задатка, согласно которого ответчик Л А.Ф. обязалась до 31 августа 2023 года произвести раздел земельного участка и выделить земельный участок площадью – 0,10 га, и подготовить все правоустанавливающие документы к оформлению сделки.

Истец С В.В. обратился в суд с иском к Л А.Ф. о взыскании задатка в двойном размере, о расторжении договора задатка от 29 марта 2023 года, соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22 мая 2023 года, соглашение о продлении срока задатка от 01 августа 2023 года.

В судебном заседании истец С В.В. пояснил, что больше года ответчик его обманывает с оформлением документов и не возвращает сумму задатка. На момент примирительной процедуры он был готов провести переговоры и завершить дело миром, однако ответчик проигнорировала. В настоящее время он приобрел другой земельный участок, поскольку с момента сделки прошло больше года и рыночная стоимость земельных участков выросла по цене. Ответчик не возвратила сумму задатка, и на примирение не согласна.

В судебном заседании представитель истца Саржанов Г. поддержал доводы иска и просил их удовлетворить.

В судебном заседании ответчик А.Ф. пояснила, что она иск признает частично, готова выплатить истцу сумму задатка не в двойном размере, а в размере 8 000 000 тенге, поскольку она не имеет другой материальной возможности. Просила истца составить мировое соглашение и выпалчивать частями. Она не смогла оформить документы во время, поскольку ее обманули, и в настоящее время возбуждено уголовное дело по факту мошенничества.



В судебном заседании третье лицо нотариус Ахметов А.Т. пояснил, что при заключении договора задатка стороны сделки были согласны с его условиями. Рассмотрения дела оставляет на усмотрение суда.

В судебном заседании третье лицо С Т.А. поддержала доводы иска и просила их удовлетворить.

МОТИВРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В соответствии с нормами статьи 8 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее-ГК) граждане или юридические лица по своему усмотрению распоряжаются принадлежащими им гражданскими правами. Граждане и юридические лица должны действовать при осуществлении принадлежащих им прав добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве требования, нравственные принципы общества. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, на злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление прав в противоречии с его назначением.

Согласно требованиям пункта 2 статьи 338 ГК следует, 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. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

В настоящем иске истец С В.В. просит взыскать сумму задатка в двойном размере, поскольку продавцом обязательства по подготовке документов не исполнены в сроки, обговоренные в договоре задатка, также в соглашениях.

Материалами дела установлено, что между сторонами была договоренность о купле-продаже земельного участка, в свою очередь истец С В.В. на основании договора задатка от 29 марта 2023 года в счет заключения договора купли-продажи земельного участка передает ответчику Л А.Ф. сумму в размере 3 500 000 тенге.

Согласно пункта 4 настоящего договора Л А.Ф. обязалась до 10 июня 2023 года снять обременения, погасить ссудную задолженность перед АО«Народный Банк Казахстана», произвести раздел земельного участка и из своего земельного участка общей площадью—0,2948 га выделить земельный участок, площадью – 0,10 га и подготовить все правоустанавливающие документы к оформлению сделки.

В последующем между сторонами 22 мая 2023 года было заключено соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка.



Согласно казанного соглашения о дополнительном задатке С В.В. передает Л А.Ф. еще сумму в размере 3000 000 тенге.

Согласно пункту 4 указанного соглашения Л А.Ф. обязалась до 31 июля 2023 года произвести раздел земельного участка и из своего земельного участка общей площадью—0,2948 га выделить земельный участок, площадью – 0,10 га и подготовить все правоустанавливающие документы к оформлению сделки

В соответствии с пунктом 6 настоящего соглашения все остальные условия указанные в договоре о задатке от 29 марта 2023 года остаются без изменения.

Далее, 01 августа 2023 года между сторонами заключено соглашение о продлении срока задатка.

Согласно пункту 4 указанного соглашения Л А.Ф. обязалась до 31 августа 2023 года произвести раздел земельного участка и из своего земельного участка общей площадью—0,2948 га выделить земельный участок, площадью – 0,10 га и подготовить все правоустанавливающие документы к оформлению сделки.

В соответствии с пунктом 6 настоящего соглашения все остальные условия указанные в договоре о задатке от 29 марта 2023 года, в соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка остаются без изменения.

Сам договор задатка предусматривает, что за неисполнение основного обязательства ответственна сторона, получившая задаток, то она должна вернуть сумму задатка и уплатить другой стороне дополнительно денежную сумму в размере задатка.

В данном случае в заключённом между сторонами договоре задатка, а именно в пункте 2 предусмотрено, что в случае не исполнения обязательства, обеспеченного задатком (отказа от заключения договора купли-продажи) уплачивает покупателю С В.В. задаток в двойном размере.

Согласно по вышеуказанным договорам ответчик Л А.Ф. приняла на себя обязательства в установленные сроки произвести определенные действия, и подготовить документы на земельный участок для заключения основного договора купли-продажи, и обязалась в случае неисполнения обязательств выплатить двойную сумму задатка. Истец С В.В. передал ответчику Л А.Ф. в качестве задатка общую сумму в размере 6 500 000 тенге. В этой связи требования иска о взыскании двойной суммы задатка в размере 13 000 000 тенге правомерны.

С д также учитывает, что в ходе судебного заседания ответчик Л А.Ф. подтвердила, что документы на земельный участок не были оформлены, в связи, с чем она признала иск частично, и отова была



выплатить сумму в размере 8 000 000 тенге, в случае заключения мирового соглашения и предоставлении отсрочки по выплате суммы. Стороны не пришли к соглашению.

Согласно части 2 статьи 224 Гражданского процессуального кодекса (далее-ГПК), суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были представлены сторонами и исследованы в судебном заседании.

В свою очередь ответчик Л А.Ф. суду не предоставила доказательства указывающие на обстоятельства невозможности исполнения условия договора, наступившие без ее вины, которые могли быть взяты в основу решения суда об отказе в удовлетворении иска.

В силу вышеуказанных норм законодательства, суд, исследовав доказательства, представленные сторонами в обосновании своих доводов, оценив доказательства с точки зрения допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности - достаточным для разрешения дела считает, что требования истца подлежат удовлетворению.

В соответствии с нормами статьи 109 ГПК стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, в связи, с чем с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина соразмерно от удовлетворённой части иска.

Представительские расходы истца подтверждается договором о предоставлении юридических услуг №2609/20 от 26 сентября 2023 года, и платежным поручением на сумму 500 000 тенге. В этой связи с ответчика Л А.Ф. в пользу истца подлежит взысканию госпошлина в сумме 135 200 тенге, представительские расходы в размере 500 000 тенге.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования С В В к Л Ф о расторжении договора задатка от 29 марта 2023 года, соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22 мая 2023 года, соглашение о продлении срока задатка от 01 августа 2023 года, о взыскании задатка в двойном размере – удовлетворить.

Расторгнуть договор задатка от 29 марта 2023 года, соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22 мая 2023 года,



соглашение о продлении срока задатка от 01 августа 2023 года заключенные между С В В и Л А Ф осповенные нота и сом Ахметовым А.Т.

Взыскать с Л Ф в пользу С В В двойную сумму задатка в размере 13 000 000 (тринадцать миллионов) тенге, госпошлину в сумме 135 200 (сто тридцать пять тысяч двести) тенге, представительские расходы в размере 550 000 (пятьсот пятьдесят тысяч) тенге.

На решение могут быть поданы апелляционная жалоба сторонами и (или) ходатайство прокурором с соблюдением требований статей 403, 404 ГПК в судебную коллегия по гражданским делам суда города Алматы через Турксибский районный суд города Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья:

Иембердиева М.М.

