**Отмена решения суда | взыскание суммы задатка | обеспечения заключения договора купли-продажи**

В производстве Алатауского районного суда города Алматы находилась гражданское дело за №7575-21-00-2/… от 26.11.2021 года по иску ЖАК к ШКТ о взыскании суммы задатка.

5 августа 2021 года Судья Алатауского районного суда города Алматы Өмен Б., рассмотрел в порядке упрощенного производства гражданское дело по иску ЖАК к ШКТ о взыскании суммы задолженности, Суд Решил: - Иск ЖАК к ШКТ о взыскании суммы задатка – удовлетворить.

Взыскать с ШКТ в пользу ЖАК сумму 500 000 (пятьсот тысяч) тенге, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 5 000 (пять тысяч) тенге.

Не согласившись решением суда нами было подано Заявлениеоб отмене решения суда принятого в упрощенном порядке и свои доводы мотивировали ниже следующим образом:

По вышеуказанному гражданскому делу ответчик не знала, ни разу не получала извещений о предстоящих судебных заседаниях, тем самым была лишена возможности предоставить свое мотивированное возражения. О решении суда ответчик узнала от ЧСИ. Также Ответчик не имела возможности ознакомиться с предметом искового заявления, характером и размером требований истца и собрать необходимые материалы для защиты своих интересов, так как решение Алатауского районного суда г. Алматы от 5 августа 2021 года затрагивает интересы ответчика.

11 мая 2021 года нами было получено досудебная претензия от представителя по доверенности ЖАК УАБ.

17 мая 2021 года мы отправили ответ на досудебную претензию, которую получила сторона истца. В досудебной претензии были указаны все наши доводы о нашем не согласии с претензией. То есть все контактные данные стороне истца были известны *(подтверждающие документы прилагаются)*.

В соответствии с ч.3 ст.146 ГПК РК Суд извещает стороны, устанавливает срок в течение пятнадцати рабочих дней для представления ответчиком отзыва (возражения) на исковое заявление с приложением документов и доказательств, которыми он обосновывается.

Согласно ч.1 ст.147 ГПК РК копии решения суда высылаются сторонам с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование его получения, либо выдаются не позднее пяти рабочих дней со дня вынесения решения в окончательной форме.

Согласно статье 147 ГПК РК ответчик вправе подать в суд, вынесший решение в порядке упрощенного (письменного) производства, заявление об отмене этого решения в течение пяти рабочих дней со дня получения копии решения суда. Заявление подается в случае, если ответчик не был извещен надлежащим образом о поступлении искового заявления и рассмотрении его в упрощенном (письменном) производстве и не смог представить отзыв, а также доказательства, которые могут повлиять на содержание решения. Заявление об отмене решения рассматривается по правилам, установленным главой 21 настоящего Кодекса, с учетом требований, предусмотренных частью второй настоящей статьи. Решение может быть обжаловано сторонами или опротестовано прокурором в апелляционном порядке по истечении срока на подачу заявления об отмене этого решения, а в случае, если заявление подано, - в месячный срок после вынесения судом определения об отказе в удовлетворении этого заявления.

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов.

В соответствии со ст.8 ГПК каждый вправе обратиться в суд за защитой нарушенных или оспариваемых конституционных прав, свобод или охраняемых интересов.

В соответствии со ст.15 ГПК РК, стороны избирают в ходе гражданского судопроизводства свою позицию, способы и средства её отстаивания самостоятельно и независимо от суда, других органов и лиц.

В целях всестороннего, полного и объективного рассмотрения указанного гражданского дела, суду будут представлены доказательства, которые могут повлиять на содержание принятого решения. На основании изложенного и в соответствии ст. 147 ГПК РК, **Просили Суд:**

Отменить решение Алатауского районного суда г. Алматы от 5 августа 2021 года по иску Ж А.К. к ШК.Т. о взыскании суммы задолженности; Возобновить рассмотрение дела по существу.

09 декабря 2021 года Алатауский районный суд г. Алматы в составе председательствующего судьи Өмен Б., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ответчика об отмене решения. Исследовав материалы дела, заявления ответчика, суд пришел к выводу, что решение подлежит отмене, так как ответчик не была извещена надлежащим образом о поступлении искового заявления и рассмотрении его в упрощенном (письменном) производстве и не смогла представить отзыв, а также доказательства, которые могут повлиять на содержание решения. Руководствуясь ст.147,266, 268 ГПК РК, суд ОПРЕДЕЛИЛ: Заявление ответчика ШКТ – удовлетворить, Решение Алатауского районного суда г. Алматы от 05 августа 2021 года по данному делу отменить, производство по делу возобновить и рассмотреть гражданское дело в общем порядке по существу.

После возобновления гражданского дела нами в адрес суда было направлено Возражение на Исковое заявление о взыскании суммы задатка где суду довелеи о том, что с Исковыми требования не согласны, считаем Иск голословным не имеющее никаких подтверждающих фактов и несоответствующим требованиям ГК РК а именно:

В декабре 2019 года Ответчик выставила на сайт объявлений “Krisha.kz” свой жилой дом. 23.12.2019 года Истец увидев данное объявление позвонил по указанному в объявлении телефону Ответчик В ходе беседы Ответчик с Истцом договорились о встрече. Во время встречи Истец договорился о покупке дома Ответчик и Истец в качестве предоплаты передал денежные средства в размере 500 000 тенге. О чем Ответчик написала истцу расписку о получении денежных средств в качестве задатка. Тем самым Истец взял на себя обязательства по покупке данного дома и попросил ответчика убрать объявление с сайта “Krisha.kz”. На что Ответчик согласилась и убрала объявление с сайта. А потенциальные покупатели не получили сведения о продажи данного имущества.

Однако позже Истец отказался покупать данный дом. То есть сам Истец грубо нарушил обязательства перед Ответчик, тем самым нарушил требования ч.2 ст.338 ГК РК (Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком).

С доводами указанные в претензии адресованной в наш адрес не согласны. Сообщаем, что считаем претензию необоснованной, а изложенные доводы несостоятельными и искаженными.

В расписке Ответчик не обязалась возвращать данные денежные средства, так как данные денежные средства были переданы в качестве задатка на покупку дома. В связи с чем Ответчик не намерена возвращать денежные средства.

Истцом была направлена досудебная претензия в адрес ответчика. Ответчиком было направлено ответ на досудебную претензию.

Согласно требованиям п.1 ст.6 ГК РК нормы гражданского законодательства должны толковаться в соответствии с буквальным значением их словесного выражения. При возможности различного понимания слов, применяемых в тексте законодательных норм, предпочтение отдается пониманию, отвечающему положениям Конституции Республики Казахстан и основным принципам гражданского законодательства, изложенным в настоящей главе, прежде всего в ее статье 2.

Как следует из требований п.1 статьи 292 ГК РК, исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком, гарантийным взносом и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

Согласно п.1 статья 337 ГК РК, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства.

В соответствии с п.2. ст.338 ГК РК в случае неисполнения 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.

Таким образом, исходя из смысла приведенных норм, Ответчик обоснованно оставила сумму переданного ей задатка, в связи с Вашим отказом заключать договор купли-продажи. Более того, у ответчика остается право требования упущенной выгоды и убытков (в том числе представительских расходов) с истца.

В силу ст.13 Конституции Республики Казахстан каждый имеет право на защиту своих нарушенных или оспариваемых прав, свобод или охраняемых законом интересов.

Согласно ст. 166 ГПК РК, где ответчик представляет в суд отзыв на Исковое заявление с приложением документов, которые опровергают доводы относительно иска, а также копии отзыва и прилагаемых к нему документов. На основании вышеизложенного, и руководствуясь ст. 166 ГПК РК, ПРОСИЛИ СУД:В удовлетворений Искового заявления Истца овзыскания суммы задатка в удовлетворении - отказать.

18 февраля 2022 года Алатауский районный суд города Алматы рассмотрел с применением видео-конференц связи WhatsApp в открытом судебном заседании гражданское дело о взыскании задатка. Суд посчитал о том, что 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 ШК.Т. и ЖА.К. было устное соглашение, в связи с чем ШК.Т. 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 50 000 тенге подлежит взысканию с истца в пользу ответчика.

Руководствуясь статьями 223-226, 229 ГПК, суд РЕШИЛ: В удовлетворении иска ЖАК к ШКТ о взыскании суммы задатка отказать. Взыскать с ЖАК в пользу ШКТ расходы по оплате услуг представителя 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан

Адвокат Юрист Юридическая услуга Гражданские Уголовные Административные Арбитражные дела споры Защита Компания Адвокатская контора Алматы Казахстан