**Иск о взыскании задатка в двойном размере**

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

**В Турксибский районный суд г. Алматы**

г. Алматы, 050000, улица Спартака, 11.

**От истца: С**

ИИН №

город Алматы, мкр. №№.

+7 707 ....

**Представитель по доверенности:**

Адвокатская контора Закон и Право

БИН 201240021767

г. Алматы, пр. Абылай Хана, д. 79, офис 304.

[info@zakonpravo.kz](mailto:info@zakonpravo.kz) / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz/)

+7 727 971 78 55; +7 708 971 78 58.

**Ответчик: Л**

ИИН .....

город Алматы, улица С, дом 182

+7 701 381 4887

**Иск**

о взыскании задатка в двойном размере

29 марта 2023 года между С (Далее Истец) и Л (Далее Ответчик) было заключен Нотариальный договор о задатке, зарегистрированной в реестре под №3525., которая соответствует статье 337 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК), где указано, что 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.

Предметом Договора о задатке было обеспечение заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества, а именно земельного участка, площадью - 0,10 га, находящегося по адресу, город Алматы. Турксибский район, улица С, дом 182, (Далее Земельный участок) в рамках договора Ответчиком было получено задаток (деньги) в сумме 3 500 000 тенге в счет заключения договора купли-продажи земельного участка на сумму 23 500 000 тенге.

Кроме того, Ответчиком было принято обязательство до 10.06.2023 года снять обременение, погасить ссудную задолженность в АО «Народный сберегательный 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.

Также указанным договором Ответчик была предупреждена о том, что, получив задаток в сумме 3 500 000 тенге, в случае неисполнения обязательства, обеспеченного задатком, уплачиваете Истцу задаток в двойном размере - 7 000 000 тенге.

В последующем Ответчик, не исполнив под разными предлогами Договор о задатке от 29 марта 2023 года нами было дополнительно подписано, Соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22.05.2023 года.

Где мы по обоюдному согласию решили продлить сроки по подготовке всех необходимых документов для нотариального оформления договора купли-продажи земельного участка и по заключению договора купли-продажи в нотариальной конторе до 31.07.2023 года.

Ответчиком дополнительно были получен от Истца задаток в сумме 3 000 000 тенге, в счет причитающихся с Истца 23 500 000 тенге, за приобретаемый Истцом земельный участок.

Также Ответчик была предупреждена, как и в первом Договоре о задатке о том, что в случае отказа Ответчиком от продажи указанного земельного участка, то уплачиваете Истцу задаток в двойном размере – 13 000 000 тенге.

Однако и в этот раз Ответчиком не были исполнении принятые им обязательства по вышеуказанным Договорам о задатке. Под нарушением обязательства понимается его неисполнение либо исполнение ненадлежащим образом, что противоречит статье 349 ГК РК, что не допустимо согласно статье 272 ГК РК.

01.08.2023 год сторонами в третьи раз было заключено Соглашение о продления срока задатка где стороны с обоюдного согласия решили продлить сроки по подготовке всех необходимых документов для нотариального оформления договора купли-продажи земельного участка и по заключению договора купли-продажи в нотариальной конторе до 31.08.2023 года.

Ответчик и в третьи раз была предупреждена о том, что в случае отказа ею от продажи выше указанного земельного участка, то уплачивает Истцу задаток в двойном размере - 13 000 000 тенге

На сегодняшний день Ответчиком принятые обязательства по трем Договорам не исполнены, кроме того, правоустанавливающие документы для совершения сделки купли продажи вышеуказанного земельного участка к Нотариальной сделке не готовы.

В связи с неисполнением Ответчиком обязательств по Договору и соглашению о задатке, у нас создается мнение, что действия Ответчика направлены на завладение суммы путем обмана и злоупотребления доверием Истца

Согласно п. 2, ст. 338 ГК РК, где оговорено что, 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.

Соответственно учитывая вышеуказанные обстоятельства, истец попросил у Ответчика возврата суммы по соглашению о задатке, но ответчик отказалась возвращать данную сумму.

В соответствии с п.1 ст.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.

13 сентября 2023 года Истец обратился в Адвокатскую контору «Закон и Право» для получения юридической консультации и составления Досудебной претензии, за что Истцом на счет конторы было оплачено 50 000 тенге в последующем в адрес Ответчика нами было направлено досудебная претензия, где предложили ответчику разрешить ситуацию мирным путем. Ответчик электронную версию Досудебной претензии от 13 сентября 2023 года по месенджеру Ватсап получила в тоже день на, что ничем не ответила тому свидетельствует скирншот переписки Между Истцом и Ответчиком.

Согласно ст. 272 ГК РК, где обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

26.09.2023 год в целях получения провой консультации и дальнейшего оказания услуг в суде первой инстанции Ответчик обратился к Адвокатской конторе «Закон и Право» где было составлено Договор о предоставлении юридических услуг №2609/20 от 26.09.2023 года и было оплачено на расчетный счет конторы денежные средства в размере 500 000 тенге тому свидетельствует квитанция и договор.

Согласно п.1 ст.113 ГПК РК по ходатайству стороны, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны понесенные ею расходы по оплате помощи представителя (нескольких представителей), участвовавшего в процессе и не состоящего с этой стороной в трудовых отношениях, в размере фактически понесенных стороной расходов. По имущественным требованиям общая сумма этих расходов не должна превышать десять процентов от удовлетворенной части иска. По требованиям неимущественного характера сумма расходов взыскивается в разумных пределах, но не должна превышать триста месячных расчетных показателей.

Статьей 401, ГК РК предусмотрены основания изменения и расторжения договора. Согласно п.2 Настоящей статьи, «при существенном нарушении договора другой стороной, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора».

Согласно п. 5, ст. 403, ГК РК, «если основание для расторжения или изменения Договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещение убытков, причиненных расторжением или изменением договора».

На основании вышеизложенного и в соответствии ст. 148 ГПК РК,

**ПРОШУ СУД:**

* Расторгнуть: Договор о задатке 29.03.2023 года, Соглашение о дополнительном задатке и продлении срока задатка от 22.05.2023 года, Соглашения о продлении срока задатка от 01.08.2023 года;
* Взыскать с Ответчика в пользу Истца двойную сумму задатка в размере 13 000 000 тенге;
* Взыскать с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в виде оплаченной государственной пошлины в размере 130 000 тенге;
* Взыскать с Ответчика в пользу Истца представительские расходы в размере 500 000 тенге и расходы по составлению Претензии 50 000 тенге.

**С уважением,**

**Адвокат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

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

Екі еселенген мөлшерде кепіл өндіріп алу туралы талап

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, Бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Алматы қаласы Түрксіб аудандық сотына

Алматы қ., 050000, Спартак көшесі, 11.

Талапкерден: бірге

ЖСН №

Алматы қаласы, ш / а. №№.

+7 707 ....

Сенімхат бойынша өкіл:

Адвокаттар Кеңсесі Заң және құқық

БСН 201240021767

Алматы қ., Абылай хан даңғылы, 79 үй, 304 кеңсе.

info@zakonpravo.kz / www.zakonpravo.kz

+7 727 971 78 55; +7 708 971 78 58.

Жауапкер: Л

ЖСН .....

Алматы қаласы, С көшесі, 182 үй

+7 701 381 4887

Арыз

екі еселенген мөлшерде кепіл өндіріп алу туралы

2023 жылғы 29 наурызда С (бұдан әрі-талапкер) мен Л (бұдан әрі-жауапкер) арасында №3525 тізілімде тіркелген кепіл туралы нотариаттық шарт жасалды. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – ҚР Азаматтық кодексі) 337-бабына сәйкес келетін, онда екінші Тарапқа шарт бойынша оған тиесілі төлемдер есебіне және шарттың жасалуын және орындалуын қамтамасыз етуге Уағдаласушы Тараптардың бірі беретін ақша сомасы кепіл деп танылатыны көрсетілген.

Кепілге беру туралы шарттың мәні Алматы қаласы мекенжайындағы жылжымайтын мүлікті, атап айтқанда, ауданы-0,10 га жер учаскесін сатып алу - сату шартын жасасуды және орындауды қамтамасыз ету болды. Түрксіб ауданы, С көшесі, 182 үй (бұдан әрі-жер учаскесі) шарт шеңберінде жауапкер 23 500 000 теңге сомасына жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасасу есебіне 3 500 000 теңге сомасында депозит (ақша) алды.

Бұдан басқа, жауапкер 10.06.2023 жылға дейін ауыртпалықты алып тастау, "Қазақстан Халық жинақ банкі" АҚ - дағы қарыздық берешекті өтеу, жер учаскесін және өзінің жалпы ауданы — 0,2948 га жер учаскесін бөлу-0,10 га жер учаскесін бөлу және мәмілені ресімдеуге барлық құқық белгілейтін құжаттарды дайындау міндеттемесін қабылдады.

Сондай - ақ көрсетілген шартта жауапкерге кепілмен қамтамасыз етілген міндеттеме орындалмаған жағдайда 3 500 000 теңге сомасында депозит алып, талапкерге екі есе мөлшерде-7 000 000 теңге депозит төлейтіні туралы ескертілді.

Кейіннен жауапкер 2023 жылғы 29 наурыздағы кепіл туралы шартты әр түрлі сылтаулармен орындамай, біз қосымша кепіл туралы және 22.05.2023 жылғы кепіл мерзімін ұзарту туралы келісімге қосымша қол қойдық.

Онда біз өзара келісім бойынша жер учаскесін сатып алу-сату шартын нотариаттық ресімдеу үшін барлық қажетті құжаттарды дайындау және нотариаттық кеңседе сатып алу-сату шартын жасасу мерзімдерін 31.07.2023 жылға дейін ұзартуды шештік.

Жауапкер Талапкер сатып алған жер учаскесі үшін талапкерден қосымша 3 000 000 теңге сомасында, талапкерден тиесілі 23 500 000 теңге сомасында депозит алды.

Сондай – ақ, жауапкер аталған жер учаскесін сатудан бас тартқан жағдайда, талапкерге екі есе мөлшерде-13 000 000 теңге депозит төлейтіні туралы бірінші кепіл шартындағыдай жауапкерге де ескертілді.

Алайда, бұл жолы да жауапкер жоғарыда аталған кепіл туралы шарттар бойынша қабылдаған міндеттемелерін орындамады. Міндеттемені бұзу деп оның орындалмауы не тиісінше орындалмауы түсініледі, бұл ҚР АК 349-бабына қайшы келеді, бұл ҚР АК 272-бабына сәйкес жол берілмейді.

01.08.2023 жылы тараптар үшінші рет кепіл беру мерзімін ұзарту туралы келісім жасасты, онда тараптар жер учаскесін сатып алу-сату шартын нотариаттық ресімдеу үшін барлық қажетті құжаттарды дайындау және нотариаттық кеңседе сатып алу-сату шартын жасасу мерзімдерін 31.08.2023 жылға дейін ұзарту туралы өзара келісіммен шешім қабылдады.

Жауапкер үшінші рет аталған жер учаскесінен жоғары сатудан бас тартқан жағдайда талапкерге екі есе мөлшерде - 13 000 000 теңге депозит төлейтіні туралы ескертілді

Бүгінгі күні жауапкер үш шарт бойынша қабылданған міндеттемелерді орындамады, бұдан басқа, жоғарыда аталған жер учаскесін сатып алу-сату мәмілесін жасау үшін құқық белгілейтін құжаттар Нотариаттық мәмілеге дайын емес.

Жауапкердің кепіл туралы шарт пен келісім бойынша міндеттемелерін орындамауына байланысты бізде жауапкердің іс-әрекеті талапкердің сенімін алдау және теріс пайдалану жолымен соманы иемденуге бағытталған деген пікір қалыптасады

ҚР АК 338-бабының 2-тармағына сәйкес, егер міндеттемені орындамағаны үшін кепілзат берген тарап жауапты болса, ол екінші тарапта қалады, ал егер кепілзат алған тарап жауапты болса, ол екінші Тарапқа кепілзат сомасының екі еселенген сомасын төлеуге міндетті. Бұдан басқа, міндеттемені орындамағаны үшін жауапты тарап екінші Тарапқа кепіл сомасын ескере отырып, залалды өтеуге міндетті, өйткені шартта өзгеше көзделмеген.

Тиісінше, жоғарыда аталған жағдайларды ескере отырып, талапкер жауапкерден депозиттік келісім бойынша соманы қайтаруды сұрады, бірақ жауапкер бұл соманы қайтарудан бас тартты.

ҚР АК 337-бабының 1-тармағына сәйкес екінші Тарапқа шарт бойынша оған тиесілі төлемдер есебіне және шарттың жасалуын және орындалуын не өзге міндеттеменің орындалуын қамтамасыз етуге Уағдаласушы Тараптардың бірі беретін ақшалай сома деп танылады.

2023 жылғы 13 қыркүйекте Талапкер заң консультациясын алу және сотқа дейінгі талап қоюды жасау үшін "заң және құқық" адвокаттық кеңсесіне жүгінді, ол үшін талапкер кеңсенің шотына 50 000 теңге төледі, кейіннен жауапкердің атына біз сотқа дейінгі талап қойдық, онда олар жауапкерге жағдайды бейбіт жолмен шешуді ұсынды. Жауапкер 2023 жылғы 13 қыркүйектегі сотқа дейінгі шағымның электрондық нұсқасын месенджер бойынша ватсап сол күні алды, ол оған жауап бермеді, бұл талапкер мен жауапкер арасындағы хат-хабарлардың скирншотынан көрінеді.

ҚР Азаматтық кодексінің 272 - бабына сәйкес, онда міндеттеме міндеттеме шарттары мен заңнама талаптарына сәйкес, ал мұндай шарттар мен талаптар болмаған жағдайда-іскерлік айналым әдет-ғұрыптарына немесе әдетте қойылатын өзге де талаптарға сәйкес тиісінше орындалуы тиіс.

26.09.2023 жылы бірінші сатыдағы сотта провайдерлік кеңес алу және одан әрі қызмет көрсету мақсатында жауапкер "Заң және құқық" адвокаттық кеңсесіне жүгінді, онда 26.09.2023 жылғы №2609/20 заң қызметтерін ұсыну туралы шарт жасалды және кеңсенің есеп шотына 500 000 теңге мөлшерінде ақшалай қаражат төленді, бұған түбіртек пен шарт куәландырады.

ҚР АІЖК 113-бабының 1-тармағына сәйкес пайдасына шешім шығарылған Тараптың өтініші бойынша сот екінші Тарапқа процеске қатысқан және осы тараппен еңбек қатынастарында тұрмаған өкілдің (бірнеше өкілдің) көмегіне ақы төлеу бойынша шеккен шығыстарын Тарап нақты шеккен шығыстар мөлшерінде береді. Мүліктік талаптар бойынша бұл шығыстардың жалпы сомасы талап қоюдың қанағаттандырылған бөлігінің он пайызынан аспауға тиіс. Мүліктік емес сипаттағы талаптар бойынша шығыстар сомасы ақылға қонымды шектерде өндіріледі, бірақ үш жүз айлық есептік көрсеткіштен аспауға тиіс.

ҚР Азаматтық кодексінің 401-бабында шартты өзгерту және бұзу негіздері көзделген. Осы баптың 2-тармағына сәйкес " екінші тарап шартты елеулі түрде бұзған жағдайда, Тараптардың бірінің талабы бойынша шарт соттың шешімі бойынша өзгертілуі немесе бұзылуы мүмкін. Тараптардың бірінің шартты бұзуы Елеулі деп танылады, ол екінші Тарап үшін осындай залалға әкеп соғады, ол шарт жасасу кезінде сенуге құқылы нәрседен едәуір дәрежеде айырылады".

ҚР АК 403-бабының 5-тармағына сәйкес, "егер шартты бұзу немесе өзгерту үшін Тараптардың бірінің шартты Елеулі бұзуы негіз болса, екінші тарап шартты бұзу немесе өзгерту салдарынан келтірілген залалдардың орнын толтыруды талап етуге құқылы".

Жоғарыда айтылғандардың негізінде және ҚР АІЖК 148-бабына сәйкес,

**СОТТЫ СҰРАЙМЫН:**

\* Бұзу: 29.03.2023 жылғы кепіл туралы шарт, 22.05.2023 жылғы қосымша кепіл туралы келісім және кепіл мерзімін ұзарту туралы келісім, 01.08.2023 жылғы кепіл мерзімін ұзарту туралы келісім;

\* Жауапкерден талапкердің пайдасына 13 000 000 теңге мөлшерінде депозиттің екі еселенген сомасын өндіріп алу;

\* Жауапкерден талапкердің пайдасына 130 000 теңге мөлшерінде төленген мемлекеттік баж түріндегі сот шығыстарын өндіріп алу;

\* Жауапкерден талапкердің пайдасына 500 000 теңге көлемінде өкілдік шығыстар және талап қоюды жасау бойынша 50 000 теңге шығыстар өндіріп алынсын.

**Құрметпен,**

**Адвокат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г. Т.**

Адвокат Алматы Заңгер [Қорғаушы Алматы](https://zakonpravo.kz/) Заң қызметі Құқық қорғау Құқықтық қөмек Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Адвокат Қазақстан Заңгер [Адвокаттық кеңсе Қазақстан](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz/) Қорғаушы Заң компаниясы