**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 Алматинский городской суд

от истца АРГ

г. Алматы, ул. Х, д. 90, кв. 36

тел. 8778

ответчик: БУМ

третье лицо: ИП «» АД.Б.

отзыв на апелляционную жалобу

15 ноября 2023 года Бостандыкский районный суд города Алматы рассмотрел гражданское дело №7514-23-00-2/7722 по иску А.Р.Г. к Б.У.М. о взыскании задатка в двойном размере и вынес решение о частичном удовлетворении иска. В мою пользу с ответчика было взыскано 500 000 тенге, а также судебные расходы.

Считаю решение Бостандыкского районного суда города Алматы незаконным и необоснованным по следующим основаниям.

Судом достоверно было установлено, что между мной и Б.У.М. 23 мая 2023 года было заключено соглашение о задатке, согласно которому Б.У.М. получил от меня задаток в размере 500 000 тенге за покупку квартиры по адресу: Бостандыкский район, ул. К., д.184, кв. 34. Срок заключения договора купли-продажи и полного расчета по договору до 25 мая 2023 года.

Условиями соглашения также предусмотрено, что Б.У.М. обязался освободить квартиру до 8 июня 2023 года, погасить все имеющиеся долги по коммунальным платежам, электроэнергии, газа, телефона с предоставлением подтверждающих документов к моменту заключения договора купли-продажи или предоставить всю информацию по задолженностям в день нотариального оформления, для удержания задолженности из стоимости квартиры. Б.У.М. также обязался снять с регистрации (прописки) всех проживающих лиц. Б.У.М. обязался в назначенный срок подготовить все необходимые документы в соответствии с действующим законодательством для нотариального удостоверения сделки купли-продажи.

Также судом было установлено, что 25 мая 2023 года Б.У.М. не явился к нотариусу для оформления договора купли-продажи квартиры, тем самым нарушил условия соглашения. Кроме этого Б.У.М. не предоставил документы об отсутствии задолженности по коммунальным платежам, и не предоставил документы об узаконении реконструкция комнаты и демонтаж балкона в уполномоченных органах. Также до 8 июня 2023 года ответчик не освободил квартиру, то есть полностью нарушил условия соглашения.

Согласно статьи 427 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан «1. Основаниями к отмене либо изменению решения суда в апелляционном порядке являются:

      1) неправильное определение и выяснение круга обстоятельств, имеющих значение для дела;

      2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;

      3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела;

      4) нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права;

      5) в деле отсутствует протокол отдельного процессуального действия, когда обязательность его ведения предусмотрена настоящим Кодексом.

      2. Нормы материального права считаются нарушенными или неправильно примененными, если суд:

      1) не применил закон, подлежащий применению;

      2) применил закон, не подлежащий применению;

      3) неправильно истолковал закон.

      3. Не может быть отменено правильное по существу решение суда по одним лишь формальным соображениям. Нарушение или неправильное применение норм материального или процессуального права является основанием для изменения или отмены решения суда первой инстанции, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

      Если судом принято правильное решение, но допущены указанные нарушения, в постановлении приводятся мотивы, нормы материального и процессуального права, в соответствии с которыми решение подлежит оставлению без изменения.

      4. Решение суда первой инстанции подлежит отмене в любом случае, если:

      1) дело рассмотрено в незаконном составе суда или с нарушением правил о подсудности;

      2) дело рассмотрено судом в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле, не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, за исключением дел, рассмотренных по правилам [статьи 133](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000377#z133) настоящего Кодекса;

      3) при рассмотрении дела были нарушены правила о языке судопроизводства;

      4) суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле;

      5) решение не подписано судьей или подписано не тем судьей, который рассмотрел и разрешил дело.

      6) в деле отсутствует протокол судебного заседания, когда обязательность его ведения предусмотрена настоящим Кодексом.

Указанные в статье 427 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан нарушения в ходе судебного разбирательства судом были допущены, так как суд неправильно установил обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела и неправильно истолковал закон. Таким образом, решение Бостандыкского районного суда города Алматы подлежит изменению.

В частности суд не принял во внимание, что Б.У.М. под разными предлогами уклонялся от предоставления мне документов, подтверждающих право собственности на квартиру. Существенным условием сделки купли-продажи недвижимости, согласно Гражданского кодекса Республики Казахстан является наличие права собственности лично продавца на недвижимое имущество и отсутствие обременений на недвижимом имуществе, что должно подтверждаться справкой государственного органа, регистрирующего сделки с недвижимостью. Такую справку Б.У.М. мне и суду не предоставил. В связи с чем у меня имеются основания полагать, что он изначально не намеревался заключать сделку купли-продажи квартиры, так как не являлся единоличным собственником квартиры, а все его действия были направлены лишь на завладение моими деньгами. Таким образом, Б. У.М. обязан был вернуть мне задаток в двойном размере по первому требованию, как указано в Гражданском кодексе Республики Казахстан, чего он не сделал. А суд должен был удовлетворить мои требования о взыскании двойной суммы задатка в полном объеме.

В апелляционной жалобе Б.У.М. ссылается на каких-то лиц «риэлтор Атабек, юрист С.К. С.», однако, не ставил в ходе судебного разбирательства вопрос о привлечении данных лиц к участию в деле в качестве свидетелей, в связи с чем ссылка на данных лиц является беспочвенной.

Требования Б.У.М. к суду о выплате мной полной стоимости квартиры 38 500 000 тенге является незаконным, так как сделка не состоялась по его, Б.У.М. и его риэлтор не явились к нотариусу 25 мая 2023 года для оформления сделки купли-продажи квартиры.

Каких-либо новых доводов в апелляционной жалобе Буранчаева У.М. не приведено, в связи с чем апелляционная жалоба подлежит оставлению без удовлетворения.

Считаю, что ответчик Б.У.М. нарушает требования статьи 46 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, согласно которой участники процесса должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами, не злоупотребляя правами других лиц, не нарушая их интересы, и не допускать умышленное затягивание сроков рассмотрения и разрешения дела.

Более того, ответчик Б.У.М. перешел на личность председательствующего судьи по делу, что недопустимо, поскольку правосудие в Республике Казахстан осуществляется только судом и личность судьи не может быть предметом критики.

На основании изложенного, прошу:

- решение Бостандыкского районного суда города Алматы изменить, взыскать в мою пользу с Б.У.М. сумму задатка в двойном размере в сумме 1000 000 тенге, взыскать с Б.У.М. в мою пользу неустойку за пользование чужими деньгами с 23.05.2023 г. по день рассмотрения гражданского дела в Алматинском городском суде в сумме 100 000 тенге, взыскать с Б.У.М.суммы государственной пошлины в размере 11 000 тенге, апелляционную жалобу ответчика Б.У.М. оставить без удовлетворения.

Приложение: ходатайство о назначении представителя, копия пенсионного удостоверения на 4 листах.

12.01.2024 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Р.Г.

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

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