**В Апелляционную судебную коллегию по гражданским г. Алматы**

**г. Алматы, 050000 улица Казыбек Би, д. 66.**

0201@sud.kz

**От истца: СВВ**

ИИН ….
город Алматы, мкр. …-1, дом 1, кв. 19.

+7 707 ….

**Представитель по доверенности:**

Адвокатская контора Закон и Право

БИН 201240021767

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

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

+7 727 971 78 55; +7 708 578 57 58.

**Отзыв**

на апеляцилнную жалобу ответчика на решение Турксибского районного суда города Алматы 11 января 2024 года дело № 7519-23-00-2/3249 о расторжении договора задатка и взыскании сумму задатка в двойном размере

11 января 2024 года Турксибский районный суд города Алматы в составе председательствующего, судьи Иембердиевой М.М., рассмотрев в открытом судебном заседании посредством мобильной видеоконференцсвязи гражданское дело № 7519-23-00-2/3249 по Исковому заявлению СВВ (Далее Истец) к Ответчику ЛАФ (Далее Ответчик) о расторжении договора задатка и взыскании сумму задатка в двойном размере суд Руководствуясь статьями 223-226 ГПК Решил: Исковые требования Истца к Ответчику 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, cоглашение о продлении срока задатка от 01 августа 2023 года заключенные между СВВ и ЛАФ удостоверенные нотариусом Ахметовым А.Т. Взыскать с Липской Анастасии Федоровны в пользу СВВ 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.

В последующем, не согласившись с решением суда, Ответчик подал Апелляционную жалобу. В своей жалобе представитель ответчика указывает о том, что судом первой инстанции не было принято во внимание доводы ответчика о том, что:

1. Ответчик по уважительной причине не смогла заключить Договор

купли продажи земельного участка с истцом. Так как Ответчик сама стала жертвой мошеннических действий со стороны злоумышленников тоесть сотрудниками ЦОН-а и что она отдала злоумышленникам денежные средства в размере 6 000 000 тенге, по данному факту следователем Медербековой Д СО УП Турксибского района по ст. 190, ч. 1 УК РК за №237519031001965 возбуждено уголовное дело;

1. Согласно п. 6 соглашения о продления срока задатка от 01.08.2023

года, В случае отказа Ответчиком от продажи земельного участка без уважительных причин, то уплачиваю Истцу задаток в двойном размере 13 000 000 тенге. По доводу Ответчика данный пункт является основание для отмены решения суда первой инстанции.

**Уважаемая Апелляционная коллегия городского суда города Алматы** считаем, что вышеуказанные доводы Ответчика объективно ничем не подтверждены, а также не обоснованы и не являются состоятельными.

Согласно части 1 статьи 72 ГПК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований которые соответствуют добросовестному ведению процесса и направлены на содействие производству.

В ходе судебного процесса доводы Ответчика, указанные в Апелляционной жалобе были судом рассмотрены и судом дана соответствующая оценка

29 марта 2023 года между Истцом и Ответчиком был 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 погасила ссудную задолженность в АО «Народный сберегательный банк Казахстана» и далее должна была произвести раздел земельного участка.

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.

После заключения дополнительного соглашения как нам стало известно во время судебного процесса Ответчик подала в уполномоченный орган заявление о разделе вышеуказанного земельного участка однако Ответчику было отказано в разделе земельного участка Письмом ГУ Управлением земельных отношений города Алматы от 27.06.2023 года за №37.4-37.06/ЖТ-Л-2264, где было указанно: «Касательно делимости земельного участка, с кадастровым номером №20-317-005-054, площадью 0.2948 Га, с целевым назначением – для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, сообщаем, что в соответствии со ст. 14-1 и 51 Земельного кодекса РК произвести раздел земельного участка не представляется возможным, в связи с тем, что согласно предоставленным сведениям Управления городского планирования и урбанистики города Алматы, земельный участок в соответствии с планом детальной планировки расположен в рекреационной зоне (P-1)»,

несмотря на то, что Ответчику отказали в разделе земельного участка, Ответчик намеренно продолжала вести в заблуждение Истца о том, что земельный участок подлежит разделу и ими ведутся работы в этом направлении.

В соответствии п. 4, ст. 3 ГК РК предусмотрено Гражданские отношения могут регулироваться обычаями, в том числе обычаями делового оборота, если они не противоречат гражданскому законодательству, действующему на территории Республики Казахстан.

Как стало известно с первого судебного заседания в ходе допроса Ответчика в суде первой инстанции, Ответчик зная о том, что уполномоченным органом дан исчерпывающи ответ с отказом, Ответчик целенаправленно искала лиц которые за определённые денежные вознаграждение решили бы вопрос с разделом земельного участка. В результате активного поиска он был найден и на сегодняшний день в отношении него возбуждено уголовное дело СО УП Турксибского района по факту мошенничества.

Считаем, что данный факт намеренно был подстроен дабы не возвращать денежные средства в двойном размере Истцу по договору Задатка.

После получения отказа на раздел земельного участка Ответчику необходимо было Обжаловать действия уполномоченного орган в порядке АППК а не искать незаконные обходные пути решения проблем или возвратить денежные средства в добровольном порядке.

      п. 2 ст. 8 ГК РК Оговаривает о том, что Неосуществление прав, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

 То есть как указано в доводах Апелляционной жалобы Ответчик по уважительной причине не смогла заключить Договор – не имеет юридического основания.

На основании части 1 статьи 68 ГПК каждое доказательство подлежит оценке с учетом относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности – достаточности для разрешения гражданского дела.

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 прошло уже 12 месяцев со дня заключения договора Задатка и 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.

Согласно п.6 ст. 8 ГК РК Никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

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.

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.

21 февраля 2024 года Истец обратился в Адвокатскую контору «Закон и Право» для получения юридической консультации и составления отзыва на Апелляционную жалобу и представление его интересов в суде Апелляционной инстанции где было составлено Договор о предоставлении юридических услуг №2102/24 от 21.02.2024 года и было оплачено на расчетный счет конторы денежные средства в размере 300 000 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.

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.

Кроме того, нами было в сайте Крыша.кз обнаружено что Ответчик неоднократно вплоть до февраля 2024 года выставляла на продажу земельный участок находящегося по адресу, город Алматы. Турксибский район, улица Свободная, дом 182 который являлся предметом Договора задатка, о чем свидетельствует скриншоты в приложении.

 В соответствии ст. 8 ГК РК, 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, а предприниматели также правила деловой этики.

      Эта обязанность не может быть исключена или ограничена договором. Добросовестность, разумность и справедливость действий участников гражданских правоотношений предполагаются.

      Не допускаются действия граждан и юридических лиц, направленные на причинение вреда другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также на осуществление права в противоречии с его назначением.

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

В соответствии ст. 408 ГПК РК Лицо, участвующее в деле, направляет отзыв наапелляционные жалобу, ходатайство прокурора в суд апелляционной инстанции, другим лицам, участвующим в деле, с приложением документов, подтверждающих возражения относительно апелляционных жалобы, ходатайства прокурора.

На основании изложенного и руководствуясь требованиями ст. 408 ГПК Республики Казахстан,

**Прошу Суд:**

* Апелляционную жалобу Ответчика Л А.Ф.,на решение Турксибского районного суда г. Алматы от 11 января 2024 года – **оставить без удовлетворения.**
* Решение Турксибского районного суда г. Алматы от 11 января 2024 года **- оставить без изменений.**
* В случай отказа в удовлетворении апелляционной жалобы, взыскать с Ответчика Л А.Ф.,в пользу Истца С В.В., представительские расходы в размере 300 000 тенге.

**С уважением, представитель по доверенности**

**Адвокат:**

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