**Взыскание суммы задатка | Признание Расписки о задатке ничтожным | Возвращение суммы предоплаты**

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда с участием: представителя истца Саржанова Г.Т., ответчика А.К.К. и ее представителя Б.Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании с применением средств мобильной видеоконференцсвязи гражданское дело по иску КАА к АКК о взыскании суммы в размере 400 000 тенге, поступившее по апелляционной жалобе истца на решение районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 18 марта 2022 года.

Иск мотивирован тем, что на основании договора купли-продажи от 29 сентября 1998 года ответчик А.К.К. является собственником квартиры по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Шугыла, улица Ж…, дом 13, квартира 70 ( далее - квартира).

Ответчик по объявлению обратился к ответчику по вопросу приобретения квартиры. 13 ноября 2021 года истцом со своей карточки АО «KaspiBank» на счет А.К.К. был произведен денежный перевод в размере 200 000 тенге Согласно расписке от 13 ноября 2021 года А. К.К. получила указанную денежную сумму в размере 200 000 тенге от К.А.А. в качестве задатка.

Между тем, у ответчика по квартире имеется задолженность за коммунальные услуги в сумме 269 343 тенге. Скрыв наличие данной задолженности перед потребительским кооперативом «Курмет Достар», ответчик заключила с истцом соглашение о задатке.

Несмотря на имеющуюся задолженность за коммунальные услуги, ответчик указывает об отсутствии у него задолженности по коммунальным услугам за квартиру. Ответчик необоснованно отказалась возвращать уплаченную сумму задатка. Решением районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 18 марта 2022 года в иске К.А.А. отказано. Разрешен вопрос о судебных расходах.

Не согласившись с решением суда, истец подал апелляционную жалобу, в которой просит его отменить ввиду ненадлежащей оценки обстоятельств спора, нарушения норм материального права, неправильного разрешения дела. Полные основания и обстоятельства несогласия истца с решением суда изложены в поданной им апелляционной жалобе.

Заслушав пояснения представителя истца, поддержавшего доводы апелляционной жалобы, пояснения ответчика и ее представителя о законности решения суда, изучив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему выводу. Основанием к изменению решения суда в апелляционном порядке является нарушение или неправильное применение норм материального права (подпункт 4 части 1 статьи 427 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан – далее ГПК).

Судом первой инстанции по делу допущены такие нарушения. Судом допущено нарушение норм материального права, регулирующих требования к форме и содержанию соглашения о задатке, что повлекло неправильное разрешение дела. Так, из буквального содержания письменной расписки от 13 ноября 2021 года следует, что ответчик А.К.К. получила от истца К.А.А. денежную сумму в размере 200 000 тенге в качестве задатка.

В соответствии со статьей 337 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) 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. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть заключено в письменной форме.

Это правило применяется и в том случае, когда основное обязательство должно быть нотариально удостоверено. Несоблюдение письменной формы влечет ничтожность соглашения о задатке. По смыслу и значению данной нормы закона следует, что соглашение о задатке должно отвечать всем требованиям предварительного договора, то есть содержать предмет и существенные условия подлежащего заключению в будущем основного договора, а также содержать срок для его заключения.

Между тем, письменная расписка от 13 ноября 2021 года фактически не соответствует данным требованиям закона, в частности, в ней отсутствуют следующие необходимые условия для соглашения о задатке:

- о предмете сделки купли-продажи (адрес и характеристики квартиры); - о цене сделки купли-продажи (продажная стоимость квартиры);

- о сроке заключения договора купли-продажи (конкретная календарная дата времени).

С учетом этих обстоятельств, письменная расписка от 13 ноября 2021 года по своей форме и содержанию фактически не может быть признана соглашением о задатке, поскольку в ней в совокупности отсутствуют предъявляемые законом необходимые условия.

В силу части 1 статьи 338 ГК при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, наступившей без их вины, задаток должен быть возвращен.

В данном случае, по вине обоих сторон было допущено заключение обязательства, которое фактически не отвечает предъявляемым законом требованиям для соглашения о задатке. Поскольку письменная расписка от 13 ноября 2021 года не подтверждает заключение сторонами надлежащего соглашения о задатке, истец вправе требовать возврата уплаченной им в качестве задатка суммы в размере 200 000 тенге, а ответчик не вправе ее удерживать.

В совокупности изложенных обстоятельств, решение суда об отказе в иске не может быть признано законным, предъявленный иск подлежит удовлетворению частично на сумму 200 000 тенге, в остальной части решение следует оставить без изменения.

На основании статей 109,113 ГПК ввиду обоснованности иска на сумму 200 000 тенге, с ответчика пропорционально удовлетворенной части иска подлежат взысканию судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 2 000 тенге и оплате помощи представителя в размере 20 000 тенге. В свою очередь, ввиду частичного удовлетворения иска (на 50% от предъявленной суммы иска), соответственно подлежат уменьшению наполовину взысканные с истца понесенные ответчиком судебные расходы.

С учетом изложенного, руководствуясь статьей 423, подпунктом 2) статьи 424 ГПК, судебная коллегия П О С Т А Н О В И Л А: Решение районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 18 марта 2022 года по данному делу изменить, иск КАА удовлетворить частично. Взыскать с АКК в пользу КАА сумму в размере 200 000 (двести тысяч) тенге, судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 2 000 (две тысячи) тенге и оплате помощи представителя в размере 20 000 (двадцать 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