

дело №2а/5253

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25 мая 2022 года

город Алматы

Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского городского суда в составе председательствующего судьи Рамазанова А.Е., судей Кусаиновой А.Н., Карибаева Ж.Ж.

с участием:

представителя истца Саржанова Г.Т., ответчика К.К. и ее представителя Т.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании

с применением средств мобильной видеоконференцсвязи

гражданское дело по иску к

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,

У С Т А Н О В И Л А:

Иск мотивирован тем, что на основании договора купли-продажи от 29 сентября 1998 года ответчик К.К. является собственником квартиры по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, микрорайон Шугыла, улица Жуалы, дом (далее - квартира). Ответчик по объявлению обратился к ответчику по вопросу приобретения квартиры.

13 ноября 2021 года истцом со своей карточки АО «KaspiBank» на счет

К.К. был произведен денежный перевод в размере 200 000 тенге

Согласно расписке от 13 ноября 2021 года К.К. получила указанную денежную сумму в размере 200 000 тенге от 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 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

К.К. получила от истца 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 обеих 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

удовлетворить частично. Взыскать с _____ в пользу _____ 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. В остальной части решение оставить без изменения.

Взысканную с _____ в пользу _____ сумму судебных расходов по оплате помощи представителя в размере 100 000 (сто тысяч) тенге уменьшить до 20 000 (двадцать тысяч) тенге; взысканную сумму судебных расходов по оплате услуг нотариуса по протоколу осмотра доказательства в размере 22 550



(двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) тенге уменьшить до 11 275 (одиннадцать тысяч двести семьдесят пять) тенге.

Апелляционную жалобу .А. удовлетворить частично.

Постановление вступает в законную силу со дня его оглашения.

Настоящее постановление на основании подпункта 3) части 2 статьи 434 Гражданского процессуального кодекса обжалованию, пересмотру по ходатайству прокурора в кассационном порядке не подлежит.

Председательствующий, судья

Рамазанов А.Е.

Судьи

Кусаинова А.Н.

Карибаев Ж.Ж.



ПАМЯТКА

Уважаемый участник судопроизводства!

В случае несогласия с постановлением апелляционной инстанции Вы вправе обжаловать в течение 6 месяцев со дня вступления его в законную силу (статья 435 ГПК)

Прежде чем обратиться в Верховный Суд необходимо ПРОВЕРИТЬ:

I. Имеет ли право кассация рассматривать Ваше ходатайство (часть 2 статьи 434 ГПК – перечень судебных актов, не подлежащих пересмотру в кассационном порядке);

II. Правильно ли заполнено ходатайство (статья 441 ГПК) и оформлены документы Вашего представителя (статья 61 ГПК).

Обязательно надо приложить к ходатайству доверенность, удостоверение адвоката и письменное уведомление о защите (представительстве), документ, подтверждающий членство в палате юридических консультантов.

III. Правильно ли уплачена госпошлина? Надо внимательно прочитать:

- статью 610 Налогового кодекса;

- статью 104 ГПК;

- пункт 3 Нормативного постановления Верховного Суда от 07.07.2016г. № 6 «О некоторых вопросах недействительности сделок и применении судами последствий их недействительности».

- основания освобождения от госпошлины? (статья 616 НК).

IV. Госпошлину в Верховный Суд следует уплатить по указанным реквизитам:

Бенефициар: РГУ «Управление государственных доходов по Есильскому району Департамента государственных доходов по городу Астане Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан»

БИН: 081240013779

ИИК: KZ24070105KSN0000000

Банк бенефициара: ГУ «Комитет казначейства Министерства финансов Республики Казахстан»

БИК: KKMFKZ2A

Код налогового органа: 6205

КБК 108126

КНП 911

