

Судья Бобровский С.А. Дело № 33-3 –6140/2022

2-334/2022

УИД 26RS0013-01-2022-000309-63

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Ставрополь 28 июля 2022 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда

в составе председательствующего Чернышовой Н.И.

судей Калединой Е.Г. и Евтуховой Т.С.

при секретаре Шогенове А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании 28 июля 2022 года

гражданское дело по апелляционной жалобе представителя истца Рыбакова А.Л. по доверенности Аракеляна А.Л.

на решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года по исковому заявлению Рыбакова ФИО10 к Базалееву ФИО11 о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи,

заслушав доклад судьи Калединой Е.Г.,

УСТАНОВИЛА:

Рыбаков А.Л. обратился в суд с иском к Базалееву В.И. о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи, указав, что между ним и Базалеевым В.И. ДД.ММ.ГГГГ заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью <данные изъяты> расположенной по адресу: <адрес> Сумма задатка в размере 100 000 рублей передана Базалееву В.И.. Основной договор до настоящего времени между ними не заключен. 02 июля 2021 года ответчику направлено требование о заключении основного договора купли-продажи. Ответчик от заключения основного договора отказался.

Истец просил суд взыскать с Базалеева В.И. в его пользу сумму двойного задатка по предварительному договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 руб. Произвести зачет госпошлины в размере 5200 руб, уплаченных при подаче иска.

Решением Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года в удовлетворении исковых требований Рыбакова А.Л. отказано.

В апелляционной жалобе представитель истца Рыбакова А.Л. по доверенности Аракелян А.Л. просит решение суда отменить, принять по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, указав, что суд не учел доводы иска, не дал им надлежащую оценку. У суда не имелось оснований отказывать в удовлетворении исковых требований. Срок для заявления требования о заключении основанного договора истцом не нарушен. Кроме того, ответчик без каких-либо законных оснований удерживает полученные по предварительному договору 100000 рублей. Полагает, что в соответствии с ст. 381 ГК РФ ответчик обязан вернуть сумму задатка в двойном размере. В случае, если суд апелляционной инстанции придет к выводу о том, основной договор не заключен ввиду отсутствия предложений с обеих сторон, просит взыскать с ответчика сумму задатка в размере 100000 рублей. Данное требование также было заявлено в суде первой инстанции, однако суд, оставил его без внимания.

В отзыве на апелляционную жалобу ответчик Базалеев В.И. просит решение суда оставить без изменения, как законное и обоснованное, апелляционную жалобу без удовлетворения, поскольку доводы жалобы не опровергают выводы суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционной жалобе, в отзыве на жалобу, заслушав истца Рыбакова А.Л. и его представителя по доверенности Колчину М.И., поддержавших доводы апелляционной жалобы и просивших об отмене решения, судебная коллегия не может признать выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, находит решение суда подлежащим отмене по основаниям п. п. 3, 4 ч. 1 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в

решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ).

Указанным требованиям обжалуемое решение суда не отвечает.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ между Рыбаковым А.Л. и Базалеевым В.И. в простой письменной форме был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью <данные изъяты>, расположенной по адресу: <адрес> кадастровый номер №. Стоимость квартиры установлена в <данные изъяты>.

В предварительном договоре указано на то, что стоимость квартиры будет оплачиваться покупателем в следующем порядке: при подписании данного договора в качестве задатка оплачивается 100000 руб., при подписании основного договора - <данные изъяты>.

Основной договор стороны обязались заключить до ДД.ММ.ГГГГ.

Однако, основной договор не был заключен, денежные средства оплаченные при заключении предварительного договора не возвращены.

Разрешая спор, отказав Рыбакову А.Л. в удовлетворении заявленного иска о взыскании с Базалеева В.И. суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 руб., суд первой инстанции сослался на то, что обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором прекращены, применение задатка в качестве обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору о намерении в будущем совершить сделку купли-продажи, а также применение к возникшим из него отношениям последствий, предусмотренных п. 2 ст. 381 ГК РФ, невозможно. Предварительный договор от ДД.ММ.ГГГГ сторонами не расторгался, недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством РФ, признан не был. В установленный предварительным договором срок для заключения основного договора (до ДД.ММ.ГГГГ) ни одна из сторон предложение по заключению основного договора купли-продажи другой стороне не направляла, при этом право собственности на квартиру как предмет сделки у истца не возникло по объективным обстоятельствам, в связи с чем оснований считать виновным в незаключении договора какую-либо конкретную сторону не имеется. Поскольку истец своевременно не обратился к ответчику с предложением о заключении основного договора купли-продажи, то оснований для удовлетворения иска судом не установлено.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

В силу п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии со ст. 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного п. 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (п. 3 ст. 380 ГК РФ).

В силу пунктов 1 и 2 ст. 381 Гражданского кодекса РФ при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416 ГК РФ) задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Исходя из анализа приведенных выше норм права следует, что соглашение о задатке заключается между сторонами по основному обязательству, исполнение которого обеспечивается задатком, при этом, основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора, и по смыслу закона договор о задатке должен заключаться вместе с договором купли-продажи (предварительным или основным), в соответствии с которым у продавца и покупателя возникают определенные договором обязательства.

Поскольку задаток служит доказательством заключения между сторонами договора, то в случае отсутствия основного обязательства отсутствует и такое обязательство как задаток.

Согласно п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Из положений ст. 429 Гражданского кодекса РФ следует, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, указанного в предварительном договоре и на условиях, предусмотренных предварительным договором. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен, либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Из материалов дела следует, что между сторонами был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры. Определена стоимость квартиры в <данные изъяты>.

В п 2.2 предварительного договора указано на то, что стоимость квартиры будет оплачиваться покупателем в следующем порядке: при подписании данного договора в качестве задатка оплачивается 100000 руб., при подписании основного договора - 7000000 руб.

Таким образом, переданная истцом ответчику денежная сумма была уплачена в счет обеспечения заключения договора купли-продажи квартиры, и засчитана в общую стоимость квартиры.

Основной договор стороны обязались заключить до ДД.ММ.ГГГГ.

Однако, основной договор не был заключен, денежная сумма в размере 100000 рублей по требованию истца не возвращена.

Таким образом, между сторонами был заключен договор о намерениях заключения сделки в будущем, основной договор купли-продажи не заключался, денежных обязательств, которые обеспечиваются задатком, не возникло, в связи с чем, переданная истцом ответчику по предварительному договору, задатком не является.

По смыслу положений п. 1 ст. 429 Гражданского кодекса РФ из предварительного договора не могут вытекать никакие обязательства, кроме обязательства по заключению основного договора.

В соответствии с п. 6 ст. 429 Гражданского кодекса РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен, либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Материалами дела установлено, что до окончания срока, определенного предварительным договором для заключения основного договора, такой договор не был заключен, и ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о его заключении, в связи с чем, исходя из положений п. 6 ст. 429 ГК РФ, судебная коллегия приходит к выводу о том, что обязательства прекращены.

Представленная истцом в материалах дела копия требования о заключении основного договора, не может быть принята в качестве надлежащего доказательства, поскольку копия не имеет даты, а также не представлено доказательств о направлении данного требований ответчику и о том, что оно было ответчиком получено.

При таком положении, принимая во внимание, что обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором по заключению основного договора, прекращены, судебная коллегия полагает, что в соответствии со п. 3 ст. 380 ГК РФ переданная истцом ответчику сумма обеспечения в размере 100 000 рублей является не задатком, а авансом, который подлежит возврату истцу.

Из содержания ст. 380 ГК РФ следует, что задаток по своей правовой природе предназначен для выполнения платежной, удостоверяющей и обеспечительной функций. Аванс подобно задатку, засчитывается в счет будущих платежей, то есть выполняет платежную функцию, а также служит доказательством, удостоверяющим факт заключения договора, однако в отличие от задатка аванс не выполняет обеспечительной функции.

При таких обстоятельствах, учитывая наличие сомнений в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, исходя из положений пункта 3 статьи 380 ГК РФ, переданная истцом ответчику сумма, несмотря на ее наименование в договоре как «задаток», является авансом, который в связи с не заключением основного договора купли-продажи подлежит возвращению продавцом покупателю.

Получение денежной суммы в размере 100000 рублей ответчиком не оспорено.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. 327-330 ГПК РФ, судебная коллегия определила:

решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым исковые требования Рыбакова ФИО12 к Базалееву ФИО13 о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи удовлетворить в части.

Взыскать с Базалеева ФИО14 в пользу Рыбакова ФИО15 денежную сумму в размере 100000 рублей, а также судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины в размере 3200 рублей.

В остальной части заявленных требований отказать.

Апелляционную жалобу представителя истца Рыбакова А.Л. по доверенности Аракеяна А.Л. – удовлетворить.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляци