

ПЯТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

по делу № 88-8728/2022

№ дела 2-334/2021

в суде первой инстанции

26RS0013-01-2022-000309-63

21 ноября 2022 года

г. Пятигорск

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Ошхунова З.М.,

судей Усмановой Г.Ф., Поддубной О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ФИО2 о взыскании двойной суммы задатка по предварительному договору купли-продажи,

по кассационной жалобе ФИО2 на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 года,

Заслушав доклад судьи Поддубной О.А., выслушав пояснения ФИО2, поддержавшего доводы кассационной жалобы, ФИО1 и его представителя ФИО5, возражавших против доводов кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

установила:

ФИО1 обратился в суд с иском к ФИО2 о взыскании двойной суммы задатка по предварительному договору купли-продажи.

В обосновании исковых требований указано, что между ФИО1 и ФИО2 19.05.2021 года, заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Прикубанский внутригородской округ <адрес>. Сумма задатка в размере 100000 рублей передана ФИО2. 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 ФИО2 в его пользу двойную сумму задатка по предварительному договору купли-продажи от 19.05.2021 года в размере 200000 руб. Произвести зачет госпошлины в размере 5200 рублей, уплаченных при подаче иска.

Решением Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года в удовлетворении исковых требований ФИО1 отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 года решение отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования ФИО1 удовлетворены частично.

Судом с ФИО2 в пользу ФИО1 взыскана денежная сумма в размере 100000 рублей, а также судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины в размере 3200 рублей. В удовлетворении остальной части исковых требований ФИО1 отказано.

В кассационной жалобе ФИО2 ставит вопрос об отмене апелляционного определения как незаконного и необоснованного.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные законом, для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения.

В соответствии со 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанции, нарушение либо неправильное применение норм материального или процессуального права.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 19.05.2021 года между ФИО1 и ФИО2 в простой письменной форме был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.. Стоимость квартиры определена сторонами в размере 7100000 рублей.

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 – 7000000 рублей.

Основной договор стороны обязались заключить до 19.06.2021 года.

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

Разрешая спор, отказывая ФИО1 в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, 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 19.05.2021 года сторонами не расторгался, недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством РФ, признан не был. В установленный предварительным договором срок для заключения основного договора (до 19.06.2021 года) 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.

Суд апелляционной инстанции, проверяя дело решения суда по доводам апелляционной жалобы истца, с выводами суда первой инстанции не согласился.

Удовлетворяя частично исковые требования истца, суд апелляционной инстанции исходил из того, что 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 7100000 рублей.

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 рублей., при подписании основного договора - 7000000 рублей.

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 19.06.2021 года.

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.

На том основании, 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, исходя из положений п. 6 ст. 429 ГК РФ, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что обязательства прекращены.

Принимая во внимание, что обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором по заключению основного договора, прекращены, суд апелляционной инстанции на основании п. 3 ст. 380 ГК РФ пришел к выводу, что переданная истцом ответчику сумма обеспечения в размере 100000 рублей является не задатком, а авансом, который подлежит возврату истцу.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (пункт 1).

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 пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (пункт 3).

Статьей 381 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен (пункт 1).

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 (пункт 2).

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 429 названного кодекса по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункт 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как указано в пункте 6 статьи 429 названного кодекса, 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.

Согласно пункту 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно, как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате невиновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключении основного договора.

Из положений приведенных выше правовых норм в их взаимосвязи следует, что виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших незаключение основного договора, предполагается, пока не доказано иное.

Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за незаключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации будет доказана невинность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

Отсутствие вины обеих сторон предварительного договора в незаключении основного договора возможно в частности в случае утраты заинтересованности сторон в заключении основного договора и отказа от намерений по его заключению в форме несовершения действий, предусмотренных предварительным договором, направленных на заключение основного договора.

Таким образом, по данному делу с учетом заявленных исковых требований и их правовым обоснованием, подлежащих применению норм материального права и условий заключенного сторонами предварительного договора к юридически значимым обстоятельствам для правильного разрешения судом спора относились: установление оснований удержания денежных средств в размере 100000 рублей, а также установление стороны, ответственной за неисполнение обязанности заключить основной договор купли-продажи, либо отсутствие вины обеих сторон предварительного договора в незаключении основного договора.

При рассмотрении данного спора суду апелляционной инстанции следовало оценить действия (бездействие) обеих сторон предварительного договора относительно заключения основного договора с точки зрения наличия у каждой из сторон намерения заключить основной договор в установленный срок.

Эти обстоятельства в нарушении статьи 67, части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом апелляционной инстанции не устанавливались, не определялись в качестве

юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получили правовой оценки.

Ввиду изложенного апелляционное определение нельзя признать законным, оно принято с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемого апелляционного определения.

С учетом изложенного, судебная коллегия Пятого кассационного суда общей юрисдикции считает апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 года подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Определением Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2022 года приостановлено исполнение апелляционного определения до принятия судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

В связи с рассмотрением кассационной жалобы по существу приостановление исполнения судебных постановлений на основании статьи 379.3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 379.6, 390 и 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Отменить приостановление исполнения апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 года.

Председательствующий 3.М. Ошхунов

Судьи Г.Ф. Усманова

О.А. Поддубная