

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 апреля 2022 г. <адрес>

Железноводский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Бобровского С.А.,

при секретаре ФИО4,

с участием: ответчика ФИО5,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2 к ФИО3 о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи,

установил:

ФИО9, действуя в интересах истца ФИО2, по доверенности, обратился в Железноводский городской суд с иском к ФИО3, указав, что между ними ДД.ММ.ГГГГ был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв. м, расположенной по адресу: Прикубанский внутригородской округ <адрес>. Сумма задатка в размере 100 000 рублей передана продавцу в полном объеме. Основной договор до настоящего времени согласно п.1.1 предварительного договора в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ между ними не заключен. В соответствии с п. 2.2. предварительного договора при подписании предварительного договора купли-продажи покупатель оплачивает продавцу сумму задатка в размере 100 000 руб. 02.076.2021 г. ответчику направлено требование о заключении основного договора купли-продажи. Ответчик отказался от заключения основного договора. Считает, что ответчик обязан вернуть ему сумму задатка в двойном размере, что составляет 100 000х2=200 000 руб. Просил взыскать с ФИО3 в пользу ФИО2 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.

Представитель истца ФИО9, в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В соответствии с ч. 5 ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотрение заявления в отсутствие представителя заявителя.

В судебном заседании ответчик ФИО5, иск не признал, просил оставить требования без удовлетворения. Суду пояснил, что он является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Имея намерение продать жилое помещение, согласился на оказание услуг риэлторами в целях надлежащего оформления всех документов. ДД.ММ.ГГГГ в офисе риэлторов он подписал предварительный договор купли продажи, после чего истцом ФИО2, ему был передан задаток в сумме 100000 (сто тысяч) рублей. При подписании соглашения ФИО2 пояснил, что он рассматривает еще три варианта с аналогичными параметрами и в течении месяца определится с конкретной квартирой, утверждал, что скорее всего купит данную квартиру и в день подписания основного договора будет переда оставшаяся часть суммы наличными деньгами. Дальнейшее общение происходило только по телефону, истец на неоднократные требования о встрече не реагировал, всячески уклонялся от заключения основного договора, все это зафиксировано в текстовой расшифровке аудиозаписи и при необходимости может быть подтверждено риэлтором-представителем ФИО6, который занимался вопросами продажи квартиры. Истцом в свою очередь не представлены доказательства, которые подтверждали бы то, что ответчик уклонялся от заключения основного договора до ДД.ММ.ГГГГ В срок до ДД.ММ.ГГГГ от истца в адрес ответчика предложения заключить договор не поступало. В остальном поддержал доводы ранее представленные суду.

Из отзыва ответчика на исковое заявление ФИО2 следует, что в нарушении п.4 ст. 429 ГК РФ, указанном в предварительном договоре, т.е. до ДД.ММ.ГГГГ истец на совершение сделки по основному договору купли-продажи не обращался. Основной договор не заключен по вине истца, поскольку он фактически отказался от сделки купли-продажи квартиры. В течение срока предварительного договора (до ДД.ММ.ГГГГ) предварительный договор не пролонгировался, основной договор не заключен, истец не предпринял никаких действий по его заключению, фактически отказавшись от совершения сделки купли-продажи квартиры, уклонился от ее совершения Предварительный договор утратил силу ДД.ММ.ГГГГ Требование о заключении основного договора купли-продажи квартиры им получено ДД.ММ.ГГГГ по Wat-sap, а ДД.ММ.ГГГГ он направил ему ответ. Исковые требования удовлетворению не подлежат.

Из возражений представителя истца по доверенности ФИО9 на отзыв ответчика следует, что шестимесячный срок для заявления требования о заключении основного договора не нарушен. Действительной причиной отказа в заключении основного договора купли-продажи стал рост цен на недвижимость. Ответчик отказывался

закключать договор на ранее согласованных условиях, обратился к риелтору, искал новых покупателей. Никаких доказательств, в том, что ФИО7 предпринимал меры к заключению основного договора не представлено.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 123 Конституции РФ, ст. 12 ГПК РФ гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В силу ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными ст. 12 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 в простой письменной форме был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв.м, расположенной по адресу: Прикубанский внутригородской округ <адрес>, кадастровый №., по оплате стоимости отчуждаемой недвижимости.

Вышеуказанный предварительный договор обеспечивает исполнение обязательств по заключению в будущем основного договора купли-продажи принадлежащей истцу на праве собственности квартиры по адресу: Прикубанский внутригородской округ <адрес>, в срок до ДД.ММ.ГГГГ

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 (п. 6 ст. 429 ГК РФ)

При таком положении сроком, в который стороны должны заключить основной договор, является ДД.ММ.ГГГГ.

Между тем, требование о заключении основного договора купли-продажи недвижимого имущества направлено ответчику без указания даты и, судя по направленной ему же досудебной претензии о возврате уплаченных денежных средств по предварительному договору, датой направления ответчику требования о заключении основного договора купли-продажи, можно считать ДД.ММ.ГГГГ.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно п. 1 ст. 380 ГК 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 в обеспечение его исполнения.

Из текста названного предварительного договора (п.2.2.) следует, что сторонами достигнуто соглашение о задатке в размере 100 000 рублей, обеспечивающем исполнение обязательства по заключению в будущем основного договора купли-продажи.

Сумма задатка в размере 100 000 рублей передана продавцу в полном объеме. Основной договор в срок до ДД.ММ.ГГГГ между сторонами не заключен.

На основании п. 1 ст. 381 ГК 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 (п. 2 ст. 381 ГК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 380 ГК РФ в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса.

Из смысла указанных норм права, следует, что задаток согласно ст. 329 ГК РФ является одним из способов обеспечения исполнения сторонами возникшего денежного обязательства по заключенному между ними договору, должником по которому является или будет являться сторона, передавшая задаток. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение заключенного договора. В силу закона задатком обеспечивается только существующее обязательство.

Гражданский кодекс РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора, предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной ст. 381 ГК РФ.

Таким образом, сторона соглашения о задатке, отказавшаяся от исполнения обязательства по заключению договора о передаче имущества, предусмотренного предварительным договором, обеспеченным задатком, обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Прекращение же основного обязательства по воле сторон, влечет иные последствия в виде прекращения дополнительного обязательства, обеспечивающего его исполнение. В этом случае в соответствии со ст. 381 ГК РФ задаток должен быть возвращен.

Аналогичные последствия, предусмотренные ст. 381 ГК РФ, наступают и в случае, если задаток получен в счет обеспечения обязательства, которое не возникло на момент заключения соглашения о задатке.

При таких обстоятельствах, разрешая спор, суд, исходя из того, что в силу п. 6 ст. 429 ГК РФ обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором, прекращены, приходит к выводу о том, что 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.

Как следует из материалов дела, 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.

Согласно п.28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" несовершение ни одной из сторон действий, направленных на заключение основного договора, в течение срока, установленного для его заключения, свидетельствует об утрате интереса сторон в заключении основного договора, в силу чего по истечении указанного срока обязательство по заключению основного договора прекращается.

Истцом, как покупателем был внесен задаток в размере 100 000 руб., и в случае заключения основного договора он засчитывается в счет стоимости имущества.

При таком положении в удовлетворении иска надлежит отказать, поскольку истец своевременно - ДД.ММ.ГГГГ не обратился к ответчику с предложением о заключении основного договора купли-продажи, а его доводы о проводимых переговорах с риелтором материалы дела не содержат.

Руководствуясь ст. 193-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Решил:

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ФИО3 о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи,-отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам <адрес>вого суда через Железноводский городской суд <адрес>, в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья С.А. Бобровский