

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Ставрополь 31 января 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда в составе:

председательствующего Трушкина Ю.А.,

судей Шетогубовой О.П., Киселева Г.В.,

с участием секретаря Вяхиревой И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя истца Р.А.Л. по доверенности А.А.Л. на решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года по исковому заявлению Р.А.Л. к Б.В.И. о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи,

заслушав доклад судьи Шетогубовой О.П.,

УСТАНОВИЛА:

Р.А.Л. обратился в суд с иском к Б.В.И. о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи, указав, что между ним и Б.В.И. ДД.ММ.ГГГГ заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв. м, расположенной по адресу: <адрес>. Сумма задатка в размере 100 000 руб. передана Б.В.И.. Основной договор до настоящего времени между ними не заключен. ДД.ММ.ГГГГ ответчику направлено требование о заключении основного договора купли-продажи. Ответчик от заключения основного договора отказался.

Истец просил суд взыскать с Б.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 Р.А.Л. отказано.

В апелляционной жалобе с дополнениями представитель истца Р.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 100 000 руб. Полагает, что в соответствии со 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 100 000 руб. Данное требование также было заявлено в суде первой инстанции, однако суд оставил его без внимания.

В дополнительных пояснениях на апелляционную жалобу представитель истца А.А.Л. считает, что решение суда является необоснованным, поскольку от заключения сделки уклонялся именно ответчик. В дополнительных пояснениях ставится вопрос о приобщении новых доказательств-протокола нотариального осмотра письменных и вещественных доказательств от ДД.ММ.ГГГГ. В удовлетворении заявленного ходатайства судебная коллегия отказала, поскольку стороной не обоснованна невозможность предоставления указанных документов в суд первой инстанции (ст. 327.1 ч.2 ГПК РФ).

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

В заседании судебной коллегии истец Р.А.Л., его представитель

А.А.Л. доводы апелляционной жалобы с дополнениями поддержали по основаниям в ней изложенным, просили решение отменить, жалобы удовлетворить. Пояснили, что между Р.А.Л. и риэлтора П.М.А. (племянника ответчика).

Ответчик Б.В.И. в судебном заседании просил решение оставить без изменения, жалобу – без удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы с дополнениями, отзыва, заслушав лиц, участвующих в деле, судебная коллегия считает, что решение суда следует оставить без изменения по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ между Р.А.Л. и Б.В.И. в простой письменной форме был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв.м, расположенной по адресу: <адрес>, <адрес>, кадастровый №. Стоимость квартиры установлена в 7 100 000 руб.

В предварительном договоре указано на то, что стоимость квартиры будет оплачиваться покупателем в следующем порядке: при подписании данного договора в качестве задатка оплачивается 100 000 руб., при подписании основного договора - 7 000 000 руб.

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 и отказывая Р.А.Л. в удовлетворении заявленного иска о взыскании с Б.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 не заключении 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 соглашается с указанным выводом суда по следующим основаниям.

В силу п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК 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 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 обеспечения его исполнения.

В силу пунктов 1 и 2 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.

В соответствии с положениями ч. 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.

Частью 4 вышеуказанной статьи установлено, что в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Такое обязательство существует в течение срока, который указан в предварительном договоре, т.е. до ДД.ММ.ГГГГ. Основной договор до указанной даты сторонами не заключен.

Таким образом, по настоящему делу подлежали доказыванию обстоятельства того, какая из сторон ответственна за неисполнение договора.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Истцом представлены доказательства того, что ДД.ММ.ГГГГ он обратился к ответчику с требованием заключить основной договор (о чем свидетельствует ответ Б.В.И. к Р.А.Л. (л.д. 9), т.е. за пределами срока, в который нужно было заключить основной договор, на который ответчик ответил отказом.

В материалах дела имеется расшифровка аудиозаписи телефонных переговоров между представителем ответчика П.М.А. и истцом Р.А.Л. (л.д.51-53) из которой следует, что истец Р.А.Л., в т.ч. после ДД.ММ.ГГГГ

указывает на то, что не может осуществить сделку по причине отсутствия необходимых денежных средств, а ДД.ММ.ГГГГ указывает на то, что он купил другую квартиру и подал заявление в полицию.

Указанная расшифровка телефонных переговоров может быть принята в качестве допустимого доказательства ввиду следующего.

В силу положений ст. 77 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, лицо, представляющее аудио- и (или) видеозаписи на электронном или ином носителе либо ходатайствующее об их истребовании, обязано указать, когда, кем и в каких условиях осуществлялись записи.

Таким образом, аудиозаписи отнесены Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации к средствам доказывания.

Как следует из материалов дела, ответчику суду были представлены сведения о том, когда, кем и в каких условиях осуществлялась запись, истец достоверность записи не оспаривал. В заседании судебной коллегии Р.А.Л., его представитель А.А.Л. подтвердили суду то обстоятельство, что телефонные переговоры между П.М.А. и Р.А.Л., действительно, велись.

Указанная расшифровка свидетельствует о том, что за не заключение основного договора виновен истец. При таких обстоятельствах с учетом положений ч. 2 ст. 231 ГК РФ суд обоснованно отказал в удовлетворении заявленных требований.

Доводы апелляционной жалобы не опровергают выводов суда, были предметом исследования и оценки судом первой инстанции, необоснованность их отражена в судебном решении с изложением соответствующих мотивов, не содержат обстоятельств, нуждающихся в дополнительной проверке, а поэтому оснований к отмене решения суда по доводам апелляционной жалобы не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 327-329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 года оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Мотивированное определение изготовлено 31 января 2022 года.

Председательствующий

Судьи