

ВОЛЖСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 8 октября 2021 г. по делу N 2-4852/2021

Волжский городской суд Волгоградской области в составе:

председательствующего судьи Добраш Т.В.

при секретаре К.М.

с участием истца С., третьего лица К.Е.

08 октября 2021 года в г. Волжском Волгоградской области, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. к К.И. о взыскании задатка, компенсации морального вреда, расходов,

установил:

С. обратился в суд с иском к К.И. о взыскании задатка, компенсации морального вреда, расходов, указав в обоснование требований, что "...г. между ним и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>, стоимостью 3 200 000 рублей. Срок заключения основного договора не позднее "...г. При заключении предварительного договора купли-продажи истец уплатил ответчику задаток в сумме 50 000 рублей. Основной договор в установленный срок заключен не был, ответчик уклоняется от возврата задатка. Просит суд взыскать с ответчика в свою пользу двойную сумму задатка в размере 100 000 рублей, расходы по оценке объекта недвижимости в размере 6 000 рублей, расходы по оказанию юридической помощи в размере 30 000 рублей, почтовые расходы в размере 300 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 320 рублей.

Истец С. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик К.И. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, в представленном письменном возражении на исковое заявление исковые требования не признал, указав, что задаток в сумме 50 000 рублей ему не передавался, деньги были переданы третьему лицу директору АН "Триумф" К.Е., просил в иске С. отказать.

Представитель ответчика Р. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена, в представленном письменном возражении на исковое заявление просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Третье лицо К.Е. в судебном заседании исковые требования С. поддержала.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Договором в силу [п. 1 ст. 420](#) Гражданского кодекса РФ признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Положениями [ст. 309](#) Гражданского кодекса РФ установлено, что 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.

В соответствии с положениями [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. 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, если не доказано иное.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В силу [п. 2 ст. 381](#) ГК РФ, 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.

Из системного анализа приведенных норм усматривается, что задаток, как способ обеспечения обязательств выполняет следующие функции: удостоверяющую факт заключения договора, обеспечительную и платежную, при этом в отличие от аванса, является способом обеспечения и доказательством существующего основного обязательства.

В этой связи договор о задатке заключается вместе с основным договором, в данном случае договором купли-продажи, в соответствии с которым у покупателя и продавца возникают определенные договором обязанности.

Задатком не может обеспечиваться обязательство, которое еще не возникло, возникновение которого лишь предполагается, поскольку обязательство, возникшее на основе соглашения о задатке, является дополнительным (акцессорным) и, следовательно, оно производно и зависимо от основного (обеспечиваемого задатком) обязательства, оно может существовать лишь при условии существования основного обязательства.

В судебном заседании установлено, что "...г. между К.И. (продавец) и С. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи (с условием об обеспечении исполнения обязательства задатком) жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>.

Стоимость дома и земельного участка оценивается сторонами 3 200 000 рублей (п. 1.5 договора).

Расчет между сторонами производится в следующем порядке: 50 000 рублей покупатель передает продавцу в момент подписания настоящего договора в качестве задатка; 2 880 000 рублей за счет кредитных денежных средств в течение 10 рабочих дней с даты подписания основного договора купли-продажи; 270 000 рублей

Покупатель передает продавцу в день подписания основного договора купли-продажи наличными денежными средствами.

Согласно условиям предварительного договора, срок заключения основного договора до "...г. (п. 1.3).

Получение ответчиком задатка в размере 50 000 рублей подтверждается распиской ответчика в предварительном договоре купли-продажи.

Пунктом 3.1 предварительного договора предусмотрена ответственность сторон в случае неисполнения обязательств, в частности, при досрочном расторжении договора по инициативе Продавца, последний возвращает Покупателю сумму задатка в двойном размере, в течение семи календарных дней с момента отказа от заключения основного договора - договора купли-продажи жилого дома и земельного участка.

Как следует из пояснений истца в судебном заседании, в установленный срок "...г. основной договор заключен не был по вине ответчика, который отказался продавать жилой дом и земельный участок.

Данные обстоятельства также подтвердила в судебном заседании К.Е., которая выступала риэлтором со стороны К.И. при подписании "...г. предварительного договора купли-продажи.

До настоящего времени задаток истцу не возвращен.

Оценив в совокупности, представленные по делу доказательства по правилам, установив, что после заключения предварительного договора ответчиком не были приняты должные меры к заключению основного договора, суд приходит к выводу о том, что основной договор купли-продажи не был заключен по вине ответчика.

Учитывая, что за неисполнение предварительного договора купли-продажи жилого дома и земельного участка была ответственна сторона, получившая задаток, то есть продавец К.И., суд считает необходимым возложить на него обязанность уплатить покупателю двойную сумму задатка.

Доказательств, подтверждающих нарушения условий предварительного договора со стороны истца, которые послужили бы основанием невозможности заключения основного договора, ответчиком суду не предоставлено.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым взыскать с К.И. в пользу С. сумму задатка в двойном размере, то есть в сумме 100 000 рублей.

Стоимость услуг по оценке объекта недвижимости, проведенной истцом, составила 6 000 рублей, что подтверждается копией договора на оказание услуг по оценке имущества от "...г., актом сдачи-приемки работ. Указанные расходы признаются убытками истца, понесенными в целях заключения основного договора купли-продажи жилого дома и земельного участка с использованием кредитных средств, и подлежат взысканию с К.И. в пользу С.

Также истец просит суд взыскать с ответчика в свою пользу компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей.

В соответствии со [ст. 151](#) ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Не исполнение ответчиком обязанности по возвращению суммы задатка нарушает имущественные права истца. Поскольку в силу [ст. 151](#) ГК РФ в возникших между сторонами имущественных правоотношениях законом взыскание компенсации морального вреда не предусмотрено, оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда не имеется.

В соответствии с [ч. 1 ст. 98](#) ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно [ст. 88](#) ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

[Статьей 94](#) ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу [ч. 1 ст. 100](#) ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [Определении](#) от 17 июля 2007 года N 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования [части 3 статьи 17](#) Конституции Российской Федерации.

В [абзаце 2 пункта 11](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", разъяснено, что в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон ([статьи 2, 35](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, [статьи 3, 45](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, [статьи 2, 41](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Истцом понесены судебные расходы по оказанию юридической помощи в сумме 30 000 рублей, что подтверждается договором об оказании юридических услуг от "...г., актом сдачи-приемки услуг от "...г., распиской о получении денежных средств по договору от "...г..

Суд находит указанный размер расходов по оказанию юридической помощи не отвечающим принципу разумности и определяет ко взысканию с ответчика в пользу истца 5 000 рублей, отказав во взыскании оставшееся части суммы.

Также суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца понесенные по делу почтовые расходы в размере 300 рублей. Оплата указанных истцом расходов подтверждается имеющимися в материалах дела квитанциями.

При подаче искового заявления в суд истцом уплачена государственная пошлина в сумме 3 320 рублей, что подтверждается чеком-ордером от ". ".г. Указанные судебные расходы суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь [ст. ст. 194 - 198](#) ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования С. к К.И. о взыскании задатка, компенсации морального вреда, расходов удовлетворить частично.

Взыскать с К.И. в пользу С. задаток в двойном размере в сумме 100 000 рублей, в возмещение расходов по оценке объекта недвижимости в размере 6 000 рублей, в возмещение почтовых расходов 300 рублей, в возмещение расходов на оказание юридической помощи 5 000 рублей, в возмещение расходов по оплате государственной пошлины 3 320 рублей.

С. в удовлетворении оставшейся части требований о компенсации морального вреда, возмещении расходов на оказание юридической помощи отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Волжский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Т.В. Добраш

Справка: мотивированный текст решения изготовлен 15 октября 2021 года.

Судья
Т.В.ДОБРАШ