

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Жамбылский районный суд Алматинской области под председательством судьи Беимбетовой Ж.А., при секретаре Аскаровой С.Т., с участием Джаниязовой А.С. – представителя истца Сәдубай Қ.Ғ. и третьего лица, не заявляющего самостоятельное требование Бисенғали А., и представителя ответчика Ибраева М.К. – Иванчишина А.Р., действующих по доверенности, рассмотрев 23 января 2018 года в селе Узынагаш в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сәдубай Қайрата Ғалыұлы к Ибраеву Муханбетжану Курманбековичу о взыскании задолженности,

УСТАНОВИЛ:

Истец Сәдубай Қ.Ғ. обратился в суд с иском к Ибраеву М.К. о взыскании задолженности по договору о взаимных обязательствах, с учетом поданного в порядке ст.48 ГПК заявления об уточнении исковых требований, мотивируя тем, что 25 августа 2014 года между Сәдубай Қ.Ғ. и Ибраевым М.К. с согласия их супруг был заключен договор о взаимных обязательствах, в рамках которого они договорились заключить в будущем договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Алматы, ул. Луганского, д. №1 кв. №40, с условием, что оплата покупной стоимости в сумме 51 137 980 тенге будет произведена в пользу АО «Народный Банк Казахстана» в счет погашения долга истца по кредиту. В день заключения договора истец по акту приема-передачи передал ответчику на срок действия договора в пользование квартиру с мебелью, бытовой техникой согласно составленной описи. По условиям п.п. «г» п. 3.2. договора ответчик обязан был после вынесения решения суда о взыскании в пользу банка суммы задолженности по кредиту совершить все действия, необходимые для заключения договора купли-продажи квартиры и его регистрации в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако основной договор купли-продажи квартиры не был заключен. Согласно решению Медеуского районного суда г.Алматы от 27 сентября 2016 года, вступившего в законную силу 20 декабря 2016 года, вынесенному по его иску о выселении ответчика, судом было установлено, что Ибраев М.К. не выполнил свои обязательства по договору, основной договор не был заключен по вине ответчика. Таким образом, обстоятельство о необоснованном отказе в заключении договора купли-продажи подтверждается вступившим в силу решением суда. Согласно пункту 4.2. договора, в случае необоснованного отказа покупателя заключить договор купли-продажи, покупатель обязан оплатить продавцу штраф в размере 3 000 000 тенге и убытки из расчета среднемесячной арендной платы в



размере 455 000 тенге к количеству времени фактического пользования квартирой. Квартира согласно акту приема-передачи квартиры и мебели от 25 августа 2014 года, была передана ответчику 25 августа 2014 года и возвращена согласно акту о выселении должников из квартиры 04 февраля 2017 года. Из чего следует, что квартира находилась во владении ответчика на протяжении 29 месяцев. Таким образом, к взысканию подлежит сумма штрафа в размере 3 000 000 тенге и сумма убытков из расчета 455 000 тенге * 29 месяца = 13 195 000 тенге. Кроме того, согласно п. 4.2. договора, покупатель обязуется в течение 10 дней с момента отказа от подписания договора купли-продажи квартиры освободить ее и передать свободной от долгов по коммунальным и эксплуатационным расходам. Однако ответчик на протяжении всего периода проживания в квартире не оплачивал указанные расходы, и чтобы исключить негативные последствия, истец был вынужден за счет собственных средств погасить всю задолженность по указанным расходам в размере 938 815 тенге. Просит суд взыскать с ответчика штраф в сумме 3 000 000 тенге, убытки в сумме 13 195 000 тенге и расходы по коммунальным и эксплуатационным расходам в сумме 938 815 тенге, всего на общую сумму 17 133 815 тенге, а также расходы до оплаты госпошлины за подачу иска в размере 171 337 тенге.

В судебном заседании представитель истца Джаниязова А.С. иски требования поддержала по основаниям, изложенным в иске и заявлении об уточнении, просила иск удовлетворить в полном объеме.

В судебном заседании представитель третьего лица на стороне истца, не заявляющей самостоятельные требования А.Бисенғали – Джаниязова А.С. просила иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Ибраева М.К. – Иванчишин А.Р. в суде иски требования не признал и пояснил, что квартира была освобождена в августе 2016 года, когда по заявлению истца, КСК отключило все коммунальные удобства, с этого момента Ибраев М.К. не проживал в квартире. Коммунальные услуги оплачивались от имени истца, так как собственником квартиры является истец. Также несостоятельны доводы о том, что договор не состоялся в виду не выполнения обязательств Ибраевым М.К., подтверждением является того, что Ибраев М.К. принимал меры по выполнению обязательств, а именно, в декабре 2017 года он обратился в суд с иском к Қ.Ғ.Сәдубай о понуждении к исполнению условий договора о взаимных обязательствах. Однако Медеуский районный суд г.Алматы отказал ему в удовлетворении требований. Кроме того, является нереальной сумма в размере 455 000 тенге арендной платы, так как на тот момент по курсу доллара США эта сумма была более 2 000 долларов США, т.е. договор изначально был заключен с кабальными условиями. Подтверждением чему являются и пункты 2.1.3., 2.1.4 2.1.5, 2.2. 2.3, 4.2 договора. Так, в п.2.2. договора указывается, что продажа мебели производится в момент заключения договора и подлежит передаче вместе с квартирой. Не решив основного вопроса купли-продажи квартиры, как может идти речь о продаже мебели. Все указанные обязательства Ибраева М. по



договору были кабальные, которые он не осмыслил и не понял до конца, иначе кто согласится по предварительному договору на покупку столь дорогой мебели. Кабальными условиями является и п.4.2 договора, где указано об уплате штрафа 3 000 000 тенге и убытков арендной платы в размере 455 000 тенге. Здесь же указано о выплате данных сумм в случае необоснованного отказа покупателя заключить договор купли-продажи. С момента рассмотрения гражданского дела в суде Медеуского района г.Алматы по настоящее время Ибраев М.К. не отказывался и не отказывается от выполнения своих обязательств по договору.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора Базаркулова П.А., надлежаще извещенная о времени и месте рассмотрения гражданского дела, в суд не явилась, о причинах неявки суду не сообщила.

В соответствии со статьей 196 ГПК, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие Базаркуловой П.А., и направить ей копию решения суда.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы гражданского дела, считает, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Статьями 7 и 8 Всеобщей декларации прав человека, принятой резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года, предусмотрено, что каждый человек имеет право на эффективное восстановление в правах компетентными национальными судами в случаях нарушения его основных прав, предоставленных ему конституцией или законом. Все люди равны перед законом и имеют право, без всякого различия, на равную защиту закона.

Пунктом 1 статьи 14 Международного пакта «О гражданских и политических правах» (Нью-Йорк, 16 декабря 1966 г.) предусмотрено, что каждый имеет право на справедливое и публичное разбирательство дела компетентным, независимым и беспристрастным судом.

Согласно статье 19 Конвенции Совета Глав Государств Содружества Независимых Государств «О правах и основных свободах человека» от 26 мая 1995 года (г. Минск) каждый человек, права и свободы которого нарушены, имеет право на эффективное восстановление в правах и свободах в соответствии с национальным законодательством.

Согласно п.1 ст.72, п.1 ст.73 ГПК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле, суду первой инстанции на стадии подготовки дела к судебному разбирательству.

Как следует из материалов дела, квартира, расположенная по адресу: г. Алматы, ул. Луганского, д. №1, кв. №40, зарегистрирована в органе юстиции



на праве собственности за истцом Сәдубай Қ.Ғ. на основании свидетельства о праве собственности №024872 от 22.08.2007 года.

25.08.2014 года между Сәдубай Қ.Ғ. и Ибраевым М.К. заключен договор о взаимных обязательствах, согласно которому стороны договорились в будущем (без указания срока) заключить договор купли-продажи вышеназванной квартиры на следующих условиях: продажная цена в сумме 51 137 980 тенге, что соответствует сумме долга, расчет должен был производиться в пользу АО «Народный Банк Казахстана», в рамках исполнения судебного акта, вынесенного судом после рассмотрения искового заявления последнего, при этом ответчик должен был после вынесения решения суда о взыскании в пользу банка суммы задолженности по кредиту совершить все действия, необходимые для заключения договора купли-продажи квартиры и его регистрации в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно Приложению №1 к договору о взаимных обязательствах от 25.08.2014 года и акту приема-передачи квартиры и мебели следует что, ответчиком от истца принята вышеназванная квартира с мебелью и бытовой техникой, при этом стороны указали, что по итогам приемки-передачи имущества друг к другу претензий не имеют.

Решением Медеуского районного суда г.Алматы от 14.11.2014г., вступившим в законную силу, частично удовлетворен иск АО «Народный сберегательный банк Казахстана» о взыскании суммы задолженности, с Сәдубай Қ.Ғ. взыскана сумма задолженности по договору банковского займа №И-66 от 25.07.2006 года в размере 21 707 618,65 тенге, по договору банковского займа №13152500010 от 07.03.2008 года в размере 25 299 019,53 тенге и расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 410 199 тенге.

Между тем, решением Медеуского районного суда города Алматы от 27 сентября 2016 года удовлетворен иск Сәдубай Қ.Ғ. о выселении Ибраева М.К. и членов его семьи из квартиры, расположенной по адресу: г. Алматы, ул. Луганского, д. №1, кв. №40.

Постановлением апелляционной судебной коллегии по гражданским делам Алматинского городского суда от 20 декабря 2016 года решение Медеуского районного суда города Алматы от 27 сентября 2016 года оставлено без изменения.

Вышеуказанными судебными актами установлено, что ответчик Ибраев М.К. не произвел оплату задолженности в АО «Народный Банк Казахстана» в качестве расчета за квартиру, при этом Ибраев М.К. был извещен о вынесении решения суда о взыскании с Сәдубай Қ.Ғ. суммы долга в пользу банка. Основной договор между сторонами, в нарушение норм части 4 статьи 390 ГК, не был заключен по вине ответчика Ибраева М.К., который не предпринял к этому должные меры и не направил продавцу предложение заключить договор.

Таким образом, вступившими в законную силу судебными актами достоверно установлено, что основной договор купли-продажи не был



заключен по вине именно ответчика, а согласно п.2 ст.76 ГПК, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением или постановлением суда по ранее рассмотренному гражданскому делу, обязательны для суда. Такие обстоятельства не доказываются вновь при разбирательстве других гражданских дел, в которых участвуют те же лица.

Согласно п.4.2. договора, в случае необоснованного отказа покупателя заключить договор купли-продажи, покупатель обязан оплатить продавцу штраф в размере 3 000 000 тенге и убытки из расчета среднемесячной арендной платы в размере 455 000 тенге к количеству времени фактического пользования квартирой. При этом покупатель обязуется в течение 10 дней с момента отказа от подписания договора купли-продажи квартиры освободить ее и передать свободной от долгов по коммунальным и эксплуатационным расходам.

Судом установлено, что на момент рассмотрения данного спора, договор о взаимных обязательствах, не расторгнут, не признан недействительным в установленном законом порядке, следовательно, он обладает юридической силой и его условия, принятые сторонами, подлежат исполнению. При таких обстоятельствах доводы представителя ответчика о кабальности некоторых условий договора суд не может признать состоятельными.

В силу статьи 272 ГК РК, обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 273 ГК РК не предусматривает односторонний отказ от исполнения обязательства.

Доводы представителя ответчика о том, что ответчиком квартира была освобождена еще в августе 2016 года, также не подтверждены какими-либо доказательствами. Более того, они опровергаются вышеуказанными судебными актами по гражданскому делу по выселению ответчика и членов его семьи, а также актом о выселении должников из квартиры от 04.02.2017 года, составленного в рамках исполнительного производства по исполнению решения о выселении.

Также несостоятельна ссылка стороны ответчика на расписку от 09.09.2014 года, согласно которой истец получил от ответчика 3 000 000 тенге, поскольку вышеназванным решением суда 27 сентября 2016 года установлено, сумма полученная истцом по расписке является расчетом за проданную мебель согласно условиям договора (п.п.2.2.,2.3.). Кроме того, условиями договора не была предусмотрена предоплата, а был определен порядок оплаты путем выплаты стоимости в пользу банка, а в случае, если бы продажная цена квартиры была бы меньшая, чем сумма долга перед банком, ответчик, как покупатель мог получить образовавшуюся разницу. Из чего следует, что ответчику не было необходимости передавать истцу предоплату.



Далее, представитель ответчика, не признавая иск, указывает, что вина ответчика в не заключении договора купли-продажи отсутствует, однако указанное также опровергается обстоятельствами, установленными вступившими в законную силу судебными актами.

Суд также не может признать обоснованными доводы представителя ответчика о том, что ответчик направлял в адрес истца уведомление о добровольном исполнении договора, поскольку кроме самого уведомления, суду не представлены письменные доказательства, свидетельствующие о том, что указанное уведомление было вручено истцу или последний каким-то образом отказался от его принятия. При этом из представленной квитанции АО «Казпочта» невозможно установить какой именно документ был отправлен в адрес истца и был ли он получен последним. Также суд учитывает, что ранее в рамках дела о выселении ответчик не упоминал об указанном уведомлении.

Решением Медеуского районного суда г.Алматы от 22 декабря 2017 года, в удовлетворении исковых требований Ибраева М.К. к Сэдубай Қ.Ғ.о понуждении к исполнению условий договора о взаимных обязательствах отказано.

Доводы представителя ответчика о том, что коммунальные услуги оплачивались от имени истца, также бездоказательны и голословны, тогда как именно истцом представлены оригиналы квитанций об уплате коммунальных и иных платежей.

Согласно п.4 ст.9 ГК, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законодательными актами или договором не предусмотрено иное. Под убытками подразумеваются расходы, которые произведены или должны быть произведены лицом, право которого нарушено, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма штрафа в размере 3 000 000 тенге и убытков в размере 13 195 000 согласно п.4.2. договора, при этом расчет убытков судом проверен и признан обоснованным, учитывая, в том числе, что данные условия договора в установленном законом порядке не признаны недействительными. Также в силу п.4.2. договора, подлежат взысканию расходы по оплате коммунальных услуг в размере 938 815 тенге, подтвержденные представленными суду квитанциями об уплате коммунальных услуг.

В связи с вышеизложенным, иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с п.1 ст.109 ГПК стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Следовательно, с ответчика в пользу истца подлежат судебные расходы в виде оплаченной при подаче иска госпошлины.



На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 223-226, 229 ГПК РК,

РЕШИЛ:

Иск Сәдубай Қайрата Ғалыұлы к Ибраеву Муханбетжану Курманбековичу о взыскании задолженности - удовлетворить.

Взыскать с Ибраева Муханбетжана Курманбековича в пользу Сәдубай Қайрата Ғалыұлы штраф в сумме 3 000 000 (три миллиона) тенге, убытки в сумме 13 195 000 (тринадцать миллионов сто девяносто пять тысяч) тенге, расходы по коммунальным и эксплуатационным расходам в сумме 938 815 (девятьсот тридцать восемь тысяч восемьсот пятнадцать) тенге и расходы до оплате госпошлины в размере 171 337 (сто семьдесят одна тысяча триста тридцать семь) тенге.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано с соблюдением требований статей 403, 404 ГПК в апелляционную судебную коллегия по гражданским делам Алматинского областного суда через Жамбылский районный суд Алматинской области в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья Ж.Беймбетова

Копия верна:

Судья Беймбетова Ж.А.

Справка.

Решение не вступило в законную силу.

Дата выдачи « ____ » _____ 2018 года.

Судья Беймбетова Ж.А.

Справка.

Решение вступило в законную силу.

Дата выдачи « ____ » _____ 2018 года.

Судья Беймбетова Ж.А.





Документ подписан: Беймбетова Ж. А. , 29.01.2018



1942-17-3-1/2325