

Решение Верховного суда Таиланда № 3208/2565 (2022 г.)

Мисс Пор.истец

Мистер На.ответчик

При невозможности уплаты истцом рассрочки платежа за землю и строения по договору купли-продажи земли и строений с еще неуплаченным платежом в размере 1 819 355 бат, 16 февраля 2015 г. истец и ответчик договорились о заключении договора купли-продажи земли с новыми зданиями с соглашением о том, что истец будет ежемесячно выплачивать непогашенную сумму с процентами, в течение 12 месяцев ответчику или до тех пор, пока истец или ответчик не продадут землю со зданиями другим людям в соответствии с договором купли-продажи земли со зданиями и примечаниями, приложенными к договору. Очевидно, что даже если истец виноват, Ответчик не пожелал воспользоваться правом на расторжение договора, предусмотренным Гражданским и Хозяйственным кодексом (Раздел 386, абзац первый), и к указанному договору прилагается примечание о том, что если земля и здания продаются другим людям, Ответчик вернет оставшуюся сумму от просроченной оплаты истца за землю и здания, после вычета фактических расходов, которые ответчик потерял.

Когда истец не в состоянии платить за землю и здания по договору в дальнейшем, то возвращены ключи для передачи земли и зданий ответчику. В результате, договор о покупке земли и зданий между истцом и ответчиком может не достичь цели передачи права собственности истцу и рассматривается как предложение истца расторгнуть договор к ответчику. Когда ответчик соглашается с намерением истца, получить ключ, принять земли и здания от истца без сопротивления, сделать ремонт и перепродать их третьим лицам, то это поведение истца в качестве ответчика, является добровольным расторжением договора в соответствии с Гражданским и Хозяйственным кодексом. В разделах 149 и 356 необходимо учитывать, какая сторона нарушает договор. Тем не менее, последствия расторжения договора, предусматривают, что Гражданский и Торговый кодекс, статья 391, параграф один, будет предусматривать, что каждая сторона вернется к прежнему статус-кво. Но стороны могут договориться об ином, не возвращаясь к исходному положению, как это было, когда истец и ответчик договорились согласно меморандуму, приложенному к договору, о покупке земли и зданий, чтобы земля и здания были проданы.

Вопрос: Можно ли продать землю и здания другим людям, если затем Ответчик вернет оставшуюся сумму от просроченной оплаты истца за землю и здания, после вычета фактических расходов, которые ответчик потерял. При этом в договоре заранее оговаривается, что он не должен возвращаться в первоначальное положение при расторжении контракта.

Решение ВС: Такие соглашения не противоречат закону и не нарушают общественный порядок, и к ним применяются правила нравственности в соответствии со статьей 150.

(С Клонгмикун-Танит Раттанафол-Пунна Джоннимидатхапорн)

Провинциальный суд Прачуапкхирихана - г-н Вирачарт Ситтисан

Апелляционный суд, район 7 - г-жа Оратат Удомчоке

источник Отдел помощников судей Верховного суда

отделение

Номера черных дел Верховного суда122/2565

Черный номер дела, суд первой инстанции

красный номер дела суд первой инстанцииСреда 49/2563