

РІШЕННЯ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ

Виходячи зі змісту статей 24 та 25 Закону України «Про оренду землі» припинення орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої земельної ділянки та передача третім особам функцій з її обробітку й оплати орендної плати орендодавцю виходить за межі господарської діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем, та є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки за ст. 32 зазначеного Закону

ПОСТАНОВА

Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України
від 12 лютого 2014 р. у справі № 6-166цс13
(в и т я з)

У квітні 2012 р. С.М. звернувся до Калинівського районного суду Вінницької області з позовом до сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Лан» (далі — СТОВ «Лан») про розірвання договору оренди землі.

На обґрунтування позовних вимог С.М. зазначив, що 1 березня 2007 р. між ним і СТОВ «Лан» строком на 10 років укладено договір оренди земельної ділянки, яка належить йому на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку.

Пославшись на те, що з 28 лютого 2009 р. відповідач не здійснює господарської діяльності, а земельна ділянка безпідставно використовується іншим сільськогосподарським товариством з обмеженою відповідальністю «Лан-Агро» (далі — СТОВ «Лан-Агро»), позивач просив розірвати спірний договір у зв'язку з грубим порушенням орендарем умов використання об'єкта оренди.

Рішенням Калинівського районного суду Вінницької області від 28 вересня 2012 р. позовні вимоги С.М. задоволено: розірвано договір оренди землі, укладений 1 березня 2007 р. між позивачем і СТОВ «Лан»; вирішено питання про розподіл судових витрат.

Додатковим рішенням від 23 листопада 2012 р. Калинівський районний суд Вінницької області зобов'язав СТОВ «Лан» повернути орендовану земельну ділянку її власнику.

Апеляційний суд Вінницької області ухвалою від 25 січня 2013 р., залишеною без змін ухвалою колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 березня 2013 р., апеляційну скаргу СТОВ «Лан» відхилив, рішенням Калинівського районного суду Вінницької області від 28 вересня

2012 р. та додаткове рішення цього ж суду від 23 листопада 2012 р. залишив без змін.

У листопаді 2013 р. СТОВ «Лан» подало до Верховного Суду України через Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ заяву про перегляд ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 березня 2013 р.

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 23 грудня 2013 р. допустила до провадження Верховного Суду України цивільну справу за позовом С.М. до СТОВ «Лан» про розірвання договору оренди землі для перегляду зазначеної ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

У заяві СТОВ «Лан» про перегляд ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 березня 2013 р. порушено питання про скасування ухвалених судами попередніх інстанцій рішень і прийняття нового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог із підстав, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, — неоднакового застосування судом касаційної інстанції статей 8 та 25 Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV), що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Як на приклад наявності неоднакового застосування судом касаційної інстанції зазначених вище норм матеріального права СТОВ «Лан» послалося на рішення колегії суддів судової

палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 вересня 2013 р. у справі за позовом С.І. до СТОВ «Лан» про розірвання договору оренди землі (справа № 6-22234св13).

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представника С.М. — К.О. та представника СТОВ «Лан» — К.П., дослідивши доводи заявника, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку про те, що заява про перегляд оскаржуваного судового рішення не підлягає задоволенню з таких підстав.

Відповідно до ст. 353 ЦПК Верховний Суд України переглядає судові рішення у цивільних справах виключно з підстав і в порядку, встановлених цим Кодексом. Згідно з п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК підставою для подання заяви про перегляд судових рішень у цивільних справах є неоднакове застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Суди встановили, що 1 березня 2007 р. між С.М. і СТОВ «Лан» строком на 10 років був укладений договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка знаходиться на території Пиківської сільської ради Калинівського району Вінницької області. Договір оренди зареєстрований Калинівським районним відділом Вінницької регіональної філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах», про що 30 липня 2007 р. в Державному реєстрі земель вчинено відповідний запис.

Згідно з пунктами 1, 9 зазначеного договору СТОВ «Лан» прийняло від позивача земельну ділянку в строкове платне користування.

За висновком суду першої інстанції орендар усунувся від виконання умов договору та статей 5, 8, 13, 21 і 25 Закону № 161-XIV щодо безпосереднього використання спірної земельної ділянки та внесення за неї орендної плати, що в силу ст. 32 цього Закону є підставою для розірвання договору.

Залишаючи без змін рішення суду першої інстанції про задоволення позовних вимог С.М., апеляційний суд, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, виходив із того, що припинення орендарем використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди з передачею цієї функції іншій юридичній особі, а також внесення останньою

орендної плати за користування земельною ділянкою є істотним порушенням вимог статей 24, 25 Закону № 161-XIV, умов договору оренди та є підставою для його розірвання.

Заявник зазначив, що суд касаційної інстанції під час розгляду аналогічної справи за подібних предмета спору, підстав позову, змісту позовних вимог, установлених судом фактичних обставин і однакового матеріально-правового регулювання спірних правовідносин дійшов неоднакових правових висновків.

У наданому для порівняння рішенні колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 вересня 2013 р. (справа № 6-22234св13) касаційний суд, скасовуючи рішення судів першої та апеляційної інстанцій про задоволення позову орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки, виходив із того, що укладений орендарем зі СТОВ «Лан-Агро» договір про виконання робіт та надання послуг свідчить про доручення однієї юридичної особи іншій провести юридично значущі дії, а саме виконати роботи з обробітку землі, сплатити кошти третім особам, і не може розглядатись як договір суборенди землі, який потребує проходження державної реєстрації. Висновки судів про те, що укладений між СТОВ «Лан» і СТОВ «Лан-Агро» договір фактично є договором суборенди земельної ділянки, не ґрунтуються на доказах, а є лише припущенням судів.

Крім того, касаційний суд послався на те, що ні ст. 24 Закону № 161-XIV, ні умовами договору не передбачено прав орендодавця, порушення яких стало підставою для звернення до суду з позовом про розірвання договору оренди землі.

Зазначене свідчить про те, що має місце неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, ухвалення ним різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції норм матеріального права, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходила з такого.

Орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі (ст. 25 Закону № 161-XIV), а орендодавець відповідно до ч. 1 ст. 24 цього Закону має право вимагати від орендаря безпосереднього використання земельної

ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди та своєчасного внесення орендної плати.

Залучення третіх осіб до обробітку землі та оплати орендної плати орендодавцю з припиненням орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої земельної ділянки виходить за межі діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем.

За змістом ч. 1 ст. 32 Закону № 161-ХІV договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору.

Суди попередніх інстанцій у справі, яка переглядається, установивши, що з березня 2009 р. СТОВ «Лан» господарської діяльності із цільового використання орендованої земельної ділянки не здійснювало, ця земельна ділянка

оброблялась іншим сільськогосподарським підприємством, яке й виплачувало орендодавцю орендну плату за спірним договором, дійшли правильного висновку про порушення СТОВ «Лан» визначених Законом № 161-ХІV та договором оренди землі прав орендодавця.

Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України вважає, що суд касаційної інстанції, ухвалюючи судові рішення у справі, яка переглядається, правильно застосував норми матеріального права, тому передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК підстав для перегляду судового рішення немає.

Керуючись статтями 355, 360³, 360⁵ ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України у задоволенні заяви СТОВ «Лан» про перегляд Верховним Судом України ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 березня 2013 р. відмовила.

За змістом ч. 1 ст. 388 ЦК України майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею

ПОСТАНОВА

Судової палати у цивільних справах

Верховного Суду України від 16 квітня 2014 р. у справі № 6-146цс13

(в и т я г)

У листопаді 2012 р. Л.О. звернулася до суду з позовом до Л.А., треті особи — Г. та К., про витребування майна з чужого незаконного володіння.

Позивачка зазначила, що на підставі укладеного в травні 2003 р. з Л.Н. договору довічного утримання стала власником квартири. У вересні 2009 р. Л.Н. звернулася до суду з позовом до неї, Л.О., про розірвання договору довічного утримання.

Дзержинський районний суд м. Харкова рішенням від 20 грудня 2011 р. в позові відмовив. Однак рішенням Апеляційного суду Харківської області від 21 березня 2012 р. зазначене рішення суду першої інстанції було скасовано та ухвалено нове рішення — про розірвання договору довічного утримання.

13 квітня 2012 р. Л.Н. продала спірну квартиру К. та Г., а вони 24 квітня 2012 р. продали її Л.А.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від

1 серпня 2012 р. рішення Апеляційного суду Харківської області від 21 березня 2012 р. скасував, а рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 20 грудня 2011 р. залишив без змін.

Позивачка, пославшись на те, що квартира вибула з її володіння поза її волею, просила витребувати квартиру в нинішнього володільця Л.А. та повернути їй, Л.О.

Дзержинський районний суд м. Харкова рішенням від 14 травня 2013 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Харківської області від 2 липня 2013 р., у позові відмовив.

Ухвалою судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 липня 2013 р. у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою Л.О. на зазначені рішення судів першої та апеляційної інстанцій відмовлено на підставі п. 5 ч. 4 ст. 328 ЦПК.

У заяві про перегляд Верховним Судом України судового рішення суду касаційної

інстанції Л.О., пославшись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції ст. 388 ЦК, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, просила скасувати судові рішення касаційного суду й ухвалити нове — про задоволення її позову.

Заслухавши доповідь судді Верховного Суду України, пояснення представників відповідачки Л.А. — В. та Т., третьої особи К. та представника третьої особи Г. — М. на заперечення заяви, дослідивши матеріали справи та перевіривши наведені в заяві доводи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що заява задоволенню не підлягає.

За змістом ч. 2 ст. 360⁴ ЦПК Верховний Суд України скасовує судові рішення у справі, яка переглядається з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, якщо встановить, що воно є незаконним.

Суд установив, що квартира на підставі укладеного 16 травня 2003 р. з Л.Н. договору довічного утримання належала Л.О.

Апеляційний суд Харківської області рішенням від 21 березня 2012 р. договір довічного утримання розірвав.

Після повернення квартири у свою власність Л.Н. 13 квітня 2012 р. уклала договір купівлі-продажу, за яким квартиру по 1/2 частці продала Г. та К., а ті в свою чергу 24 квітня 2012 р. продали її Л.А.

Відмовляючи Л.О. у позові про витребування квартири від Л.А., суд першої інстанції, з висновками якого погодилися апеляційний та касаційний суди, виходив із того, що Л.А. є добросовісним набувачем, вона набула квартиру у власність за відплатним договором від Г. та К., які мали право її відчужувати, адже були законними власниками цієї квартири, також купивши її в Л.Н., а та набула квартиру у власність на підставі рішення Апеляційного суду Харківської області від 21 березня 2012 р., яке на час укладення зазначених вище договорів було чинним і скасоване лише 1 серпня 2012 р.

Однак з таким висновком суду погодитися не можна.

Відповідно до ч. 1 ст. 388 ЦК, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не

мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

За змістом цієї норми закону майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею.

Саме такого висновку щодо застосування положень ст. 388 ЦК дійшов суд касаційної інстанції в інших справах з подібних правовідносин, на рішення в яких від 28 березня 2012 р. та від 4 липня 2012 р. послалася заявниця як на приклади неоднакового застосування судом касаційної інстанції зазначеної норми матеріального права.

Оскільки у справі, яка переглядається, рішення суду про розірвання договору довічного утримання, на підставі якого спірну квартиру було вилучено з володіння позивачки Л.О., в подальшому було скасовано судом касаційної інстанції, то слід вважати, що квартира вибула з її володіння поза її волею і вона вправі витребувати її від добросовісного набувача Л.А. за правилами ст. 388 ЦК.

Разом з тим, оскільки заочним рішенням Держинського районного суду м. Харкова від 11 жовтня 2013 р. в іншій справі договір довічного утримання, укладений між Л.Н. та Л.О., знову було розірвано, це рішення набрало законної сили, на його виконання спірну квартиру повернуто Л.Н., а позивачка Л.О. перестала бути її власником, то її заява про перегляд рішення суду касаційної інстанції в цій справі з метою повернення квартири собі у володіння задоволенню не підлягає.

Керуючись п. 1 ст. 355, п. 2 ч. 1 ст. 360³, ст. 360⁵ ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України у задоволенні заяви Л.О. відмовила.