

Категорія справи № 731/343/21: Цивільні справи (з 01.01.2019); Справи позовного провадження; Справи у спорах, що виникають із земельних відносин, з них;; що виникають з договорів оренди.

Надіслано судом: 26.01.2022. Зареєстровано: 26.01.2022. Оприлюднено: 28.01.2022.

Дата набрання законної сили: 05.04.2022

Результат оскарження 05.04.2022 Полтавський апеляційний суд: залишено рішення без змін

Номер судового провадження: 2/526/64/2022



Справа № 731/343/21

Провадження № 2/526/64/2022

Р І Ш Е Н Н Я

І М Е Н Е М У К Р А Ї Н И

17 січня 2022 року Гадяцький районний суд Полтавської області в складі

головуючої судді Максименко Л.В.

секретаря судового засідання Павленко Т.І.

адвокатів Бахмацької А.В., Литвиненко Д.І.

розглянувши у відкритому судовому засіданні в порядку загального провадження в м. Гадяч цивільну справу № 731/343/21 за позовом ОСОБА_1 до СТОВ «Дружба-Нова» про розірвання договору оренди землі,

з участю позивача ОСОБА_1

В С Т А Н О В И В:

21 вересня 2021 року на підставі ухвали Варвинського районного суду Чернігівської області від 26.08.2021 надійшла цивільна справа за позовом ОСОБА_1 до СТОВ «Дружба-Нова» про розірвання договору оренди землі.

Ухвалою від 07 жовтня 2021 року відкрито провадження у вказаній цивільній справі, розгляд якої вирішено проводити в порядку спрощеного позовного провадження.

Ухвалою від 29 жовтня 2021 року перейдено від розгляду справи за правилами спрощеного позовного провадження до розгляду за правилами загального позовного провадження.

17 листопада 2021 року проведено підготовче судово засідання.

В судовому засіданні ОСОБА_1 позов підтримав, просив суд розірвати договора ореди з відповідачем.

Представник позивача - адвокат Бахмацька А.В., позов підтримала, суду пояснила, що в 2017 році ОСОБА_1 оформив спадщину після смерті батька ОСОБА_2 . Відразу після оформлення свідоцтв про право на спадщину на земельні ділянки ним були передані їх копії представнику СТОВ «ДРУЖБА-НОВА» в с. Качанове Гадяцького району Полтавської області, але орендної плати він так і не отримав. У 2020 році позивач звернуся з письмовою вимогою до директора СТОВ «ДРУЖБА-НОВА», щодо сплати йому орендної плати за всі роки користування товариством земельними

ділянками, що належали його батькові та власником яких він є. Згодом йому надійшов поштовий переказ від СТОВ «ДРУЖБА-НОВА у розмірі 21941 грн. 65 коп., то відповідно розділивши її на дві частини по 10970 грн. 83 коп. по кожному Договору оренди землі. З'ясувалося, що за 2015 та 2016 роки оренда плата не сплачена. У телефонному режимі з представниками товариства, позивачу повідомили, що кошти за 2015 та 2016 роки були списані, так як не було власника. Таким чином не сплата орендної плати є систематичною, тому просить розірвати договори оренди землі, власником якої позивач на сьогоднішній день, від 18 вересня 2014 року з кадастровим номером 5320482600:00:001:0024 та кадастровим номером 5320482600:00:001:0025, укладений між сільськогосподарським товариством з обмеженою відповідальністю «ДРУЖБА-НОВА» та померлим ОСОБА_2 .

Представник відповідача - адвокат Литвиненко Д.І. в судовому засіданні позов не визнала, суду пояснила, що позивач набув права власності на земельну ділянку 23 серпня 2017 року (після державної реєстрації), а отже саме з 23 жовтня 2017 року у позивача виникло право вимагати у відповідача сплати орендної плати, а саме: з моменту отримання ним спадщини. Всупереч вимогам законодавства він повідомив орендаря про набуття права власності лише у грудні 2020 року, а до цього жодного разу з моменту отримання у власність даної земельної ділянки позивач не звертався до орендаря з вимогами про сплату орендної плати, саме тому, за відсутності даних про нового власника відповідач був позбавлений можливості належним чином виконати своє зобов'язання за Договором оренди. Враховуючи момент виникнення у позивача права на одержання орендної плати (що мало місце у 2017 році), факт невиконання ним вимог статті 148-1 Земельного кодексу України і повідомлення орендаря про перехід права власності лише у грудні 2020 року, що свідчить про прострочення кредитора, порушення строків сплати орендної плати буде у разі її невнесення орендарем до 31 грудня 2020 року. При цьому, орендна плата за попередні роки також має бути сплачена у вказаний строк, адже за відсутності у орендаря даних про нового власника земельної ділянки сплатити її до кінця попередніх років на користь позивача відповідач фактичної можливості не мав. У 2015 та 2016 роках товариство направляло поштовим переказом орендну плату на ім'я ОСОБА_2 , але вона повернулася з поміткою «адресат помер». Після звернення позивача у грудні 2020 року, відповідач виплатив йому орендну плату за три роки. При цьому орендна плата була виплачена позивачу 29 грудня 2020 року, що підтверджується відповідним фіскальним чеком АТ «Укрпошта», отже відповідачем не було порушено строків виплати орендної плати. Просила відмовити в задоволенні позову ОСОБА_1 до СТОВ «Дружба-Нова» про розірвання договорів оренди земельної ділянки в повному обсязі.

Свідок ОСОБА_3 показав суду, що працював разом з покійним ОСОБА_2 на одному підприємстві та йому відомо, що у нього були паї. У 2014 році він захворів, сім'я несла значні витрати на лікування, тому він на його прохання відвозив його в с. Качанове просити наперед виплату орендної плати, але йому нічого не пообіцяли. Також повідомив, що при укладенні договорів люди підписували чисті бланки, а через 2 роки видали бланки договорів.

Судом встановлено, що 18 вересня 2014 року між ОСОБА_2 , як орендодавцем та СТОВ «Дружба-Нова», як орендарем було укладено два договори оренди земельних ділянок з кадастровими номерами 5320482600:00:001:0024 та 5320482600:00:001:0025, що розташовані на території Качанівської сільської ради строком на 10 років. (а.с. 19-28)

З виписок із медичної картки стаціонарного хворого вбачається, що ОСОБА_2 на протязі 2014-2015 рр. перебував на лікуванні в Полтавському обласному клінічному онкологічному диспансері.

ІНФОРМАЦІЯ_1 в с. Петрівка-Роменська Гадяцького району ОСОБА_2 помер.

Відповідно до Свідоцтв про право на спадщину за заповітом від 23 серпня 2017 року ОСОБА_1 є спадкоємцем майна померлого ОСОБА_2 . Спадщина, на яку видані свідоцтва складається з земельної ділянки площею 1,8889 га, кадастровий номер 5320482600:00:001:0024 та земельної ділянки площею 1,7759 га, кадастровий номер 5320482600:00:001:0025.(а.с. 37, 41)

З Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності ОСОБА_1 є власником земельної ділянки площею 1,8889 га, кадастровий номер

5320482600:00:001:0024 та земельної ділянки площею 1,7759 га, кадастровий номер 5320482600:00:001:0025.

У грудні 2020 року ОСОБА_1 листом повідомив СТОВ «Дружба-Нова» про те, що він став власником земельної ділянки площею 1,8889 га, кадастровий номер 5320482600:00:001:0024 та земельної ділянки площею 1,7759 га, кадастровий номер 5320482600:00:001:0025.

08 січня 2021 року ОСОБА_1 отримав поштовим переказом від СТОВ «Дружба-Нова» переказ коштів на суму 21941,65 грн. за 2017-2020 роки (а.с. 47)

З довідки про нарахування та виплату орендної плати за 2015-2020 роки за земельні ділянки з кадастровими номерами 5320482600:00:001:0024 та 5320482600:00:001:0025 СТОВ «Дружба-Нова» від 07.12.2021 вбачається, що СТОВ «Дружба-Нова» у 2015 р. нараховано ОСОБА_2 орендну плату в сумі 2441,83 грн. та 2299,72 грн., які були йому відправлені поштовим переказом, у 2016 р. нараховано - 2824,91 грн. та 2660,51 грн. - кошти направлено через Укрпошту на ім'я ОСОБА_2 , однак в обох випадках гроші повернуто товариству у зв'язку зі смертю орендодавця. Орендна плата за 2015-2016 роки списана як безнадійна кредиторська заборгованість. На протязі 2017-2020 років за земельні ділянки з кадастровими номерами 5320482600:00:001:0024 та 5320482600:00:001:0025 СТОВ «Дружба-Нова» направлено кошти на адресу ОСОБА_1 через Укрпошту. (а.с. 132, 151). За 2021 рік орендна плата сплачена позивачу через Укрпошту.

16 жовтня 2018 року директором СТОВ «Дружба - Нова» видано наказ про списання безнадійної дебіторської та кредиторської заборгованості (а.с.174), де в додатку до наказу двічі значиться прізвище ОСОБА_2 та суми боргу.

28 грудня 2019 року директором СТОВ «Дружба - Нова» видано наказ про списання безнадійної дебіторської та кредиторської заборгованості (а.с.134), де в додатку до наказу двічі значиться прізвище ОСОБА_2 та суми боргу.

Розглядаючи позов в межах заявлених позовних вимог, суд приходить до наступних висновків.

Так, позивач прохає розірвати договори оренди земельної ділянки через систематичну несплату йому орендної плати за користування земельними ділянками СТОВ «Дружба-Нова».

Відповідно до ч.3 ст.31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Частиною 1 статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря, зокрема, своєчасного внесення орендної плати. Вказаному праву орендодавця кореспондує обов'язок орендаря сплачувати орендодавцю орендну плату за володіння і користування його земельною ділянкою.

Згідно з ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним Кодексом України та іншими законами України.

Відповідно до п. «д» ч.1 ст. 141 ЗК України підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати.

Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що вказані положення закону, які регулюють спірні відносини, вимагають саме систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, що також є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що його земельну ділянку використовує інша особа.

Як вбачається з матеріалів справи орендна плата товариством була сплачена позивачу за 2017- 2020 роки після отримання від нього інформації про спадкування спірних земельних ділянок. За 2021 рік орендна плата сплачена у строки та розмірі, визначені договорами оренди.

Стосовно несплати орендної плати за 2015 -2016 роки суд приходиться до висновку, що її неотримання пов'язане з об'єктивними обставинами і не є умисними діями товариства щодо її невиконання.

Так, при розгляді справи було встановлено, що у 2015 та 2016 році Товариство направляло ОСОБА_2 орендну плату через Укрпошту, однак кошти не були ним отримані в зв'язку зі смертю та повернуті СТОВ «Дружба - Нова».

Таким чином, товариство виконало свої зобов'язання за договором та нормами чинного законодавства, будь -якого умислу в порушенні права на отримання орендної плати судом не встановлено.

Крім цього суд звертає увагу і на наступні обставини.

Відповідно до п. 12.5 обох договорів, перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

Статтею 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Також відповідно до статті 148-1 Земельного кодексу України передбачено, що до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

Судом встановлено, що ОСОБА_1 набув спадкових прав на спірні земельні ділянки у 2017 році. Таким чином, спірні земельні ділянки у 2015-2016 роках оброблялися товариством, однак їх новий власник у встановленому чинним законодавством порядку не набув на них права.

В той же час відповідно до ст. 13 Конституції України і ст. 319 ЦК України власність зобов'язує.

Кожне право вимагає від його суб'єкта активних дій для його реалізації. Так, відповідно особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному статтею 148-1 Земельного кодексу України. Таке повідомлення має містити відомості про:

-кадастровий номер, місце розташування та площу земельної ділянки;

-прізвище, ім'я, по батькові нового власника;

місце проживання (знаходження) нового власника, його поштова адреса; платіжні реквізити (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Як вбачається з матеріалів справи ці вимоги закону ОСОБА_1 не були виконані. Після оформлення у 2017 році спадщини на земельні ділянки після смерті батька лише у грудні 2020 року від повідомив орендаря про виникнення у нього таких прав. Будь - яких об'єктивних чи поважних причин щодо несвоєчасного повідомлення про набуття права власності на земельні ділянки судом не встановлено.

Слід відзначити, що після отримання повідомлення від ОСОБА_1 СТОВ «Дружба - Нова» відразу ж відреагувало на звернення та сплатило орендну плату за останні три роки, так як за 2015 -2016 роки кредиторська заборгованість була списана.

Таким чином судом не встановлено порушення відповідачем договірних зобов'язань, які б свідчили про умисну систематичну несплату орендної плати, тому суд не вбачає достатніх правових підстав для задоволення позову.

Стаття 15 ЦК України передбачає право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

За змістом частини першої статті 16 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Статтею 16 ЦК України визначено способи захисту цивільних прав та інтересів особи. При цьому особа, яка вважає, що її право порушено, може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права, який обирає самостійно.

Судом не встановлено порушення законних прав позивача, які б свідчили про систематичну несплату товариством орендної плати, тому суд вважає, що ОСОБА_1 не вірно обраний спосіб захисту свого права, в зв'язку з чим у задоволенні позову слід відмовити.

Керуючись ст. 12, 81, 263-265, 268, 273 ЦПК України, суд

в и р і ш и в :

- позовну заяву ОСОБА_1 до СТОВ «Дружба-Нова» про розірвання договору оренди землі - залишити без задоволення.

Рішення може бути оскаржене до Полтавського апеляційного суду протягом 30 днів з дня його проголошення.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Учасники справи, а також особи, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права, свободи, інтереси та (або) обов'язки, мають право оскаржити в апеляційному порядку рішення суду першої інстанції повністю або частково.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом тридцяти днів з дня його проголошення безпосередньо до суду апеляційної інстанції.

Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини судового рішення або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Учасник справи, якому повне рішення суду не було вручене у день його проголошення або складення, має право на поновлення пропущеного строку на апеляційне оскарження: на рішення суду - якщо апеляційна скарга подана протягом тридцяти днів з дня вручення йому повного рішення суду.

Повне найменування сторін:

Позивач - ОСОБА_1 , місце проживання: АДРЕСА_1 , реєстраційний номер облікової картки платника податку - НОМЕР_1 .

Відповідач - СТОВ «Дружба-Нова», місцезнаходження - вул. Комарова, 59, смт. Варва Чернігівської області, ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і

організацій України - 38610079.

Повний текст рішення суду складено 25 січня 2022 року.

Головуюча: Л. В. Максименко