

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

06 червня 2019 року

Чечельницький районний суд Вінницької області

в складі: головуєчого судді Моцного В.С.

при секретарі: Сутовській А.В.

розглянувши у відкритому судовому засіданні в смт. Чечельник Вінницької області в порядку спрощеного позовного провадження, з викликом сторін цивільну справу №151/974/18 за позовною заявою ОСОБА_1 (місце реєстрації та проживання: АДРЕСА_1) до товариства з обмеженою відповідальністю "Ободівка-Агро" (місцезнаходження: с.Нова Ободівка, вул.Суворова, 263 Тростянецького району Вінницької області, код ЄДРПОУ 34928088) про визнання недійсним договору оренди землі та скасування державної реєстрації, -

ВСТАНОВИВ:

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю "Ободівка-Агро" (далі ТОВ "Ободівка-Агро") про визнання недійсним договору оренди землі та скасування державної реєстрації, мотивуючи тим, що їй відповідно до Державного акта на право власності на землю серії НОМЕР_1 від 28.11.2008 року, належить земельна ділянка площею 0,8749 га, кадастровий номер НОМЕР_2 , для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що розташована на території Поповогребельської сільської ради Чечельницького району Вінницької області. Осінню 2008 року представники ТОВ "Ободівка-Агро" збирали документи для укладення договорів оренди землі, як більшість жителів с. Червона Гребля, вона також надала необхідні документи, але вказаний договір вона не підписувала, але його визнала та отримувала орендну плату. Весною 2017 року в селі поширились розмови щодо фальсифікації договорів оренди відповідачем і позивачка звернулася до керівництва ТОВ "Ободівка-Агро" про отримання свого примірника договору, тоді їй стало відомо, що існує договір оренди землі укладений між нею та відповідачем від 11 січня 2015 року за №609-Ч, зареєстрований державним реєстратором реєстраційної служби Гайсинського районного управління юстиції Вінницької області Богачук Віталієм Дмитровичем, 12.12.2015 року за №12574599. Даний договір оренди землі від 11 січня 2015 року за №609-Ч вона не підписувала і доручення на укладення такого договору нікому не надавала. Посилаючись на вищевикладене, вважаючи свої права порушеними, позивачка звернулася до суду та просить визнати зазначений договір оренди землі недійсним та скасувати його державну реєстрацію.

Представник позивача ОСОБА_2 в судові засідання не з'явився, подаши до суду письмову заяву про слухання справи за його відсутності.

Представник відповідача Забронець С.В. в судові засідання не з'явився, подаши до суду письмову заяву про слухання справи за його відсутності, позов не визнав, просить відмовити у його задоволенні.

Згідно ч.3 ст. 211 ЦПК України, учасник справи має право заявити клопотання про розгляд справи за його відсутності. Якщо таке клопотання заявили всі учасники справи, судовий розгляд справи здійснюється на підставі наявних у суду матеріалів.

Відповідно до ч.2 ст.247 ЦПК України у разі неявки в судові засідання всіх учасників справи чи в разі якщо відповідно до положень цього Кодексу розгляд справи здійснюється судом за відсутності учасників справи, фіксування судового процесу за допомогою звукозаписувального технічного засобу не здійснюється.

Дослідивши надані документи і матеріали, всебічно та повно з'ясувавши обставини, на яких ґрунтуються вимоги та заперечення, об'єктивно оцінивши в сукупності докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення її по суті, суд вважає, що позов ОСОБА_1 підлягає задоволенню, виходячи з наступного.

Судом встановлено, що згідно Державного акту на право власності на земельну ділянку серія НОМЕР_1 ОСОБА_1 є власником земельної ділянки 0,8749 га., кадастровий номер НОМЕР_2 розташованої на території Поповогребельської сільської ради Чечельницького району Вінницької області з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, згідно свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 11.03.2008 року № 585 ВКІ 428329, виданого державним нотаріус Чечельницької державної нотаріальної контори Стецюком С.П.

Як вбачається із договору оренди землі №609-Ч між ТОВ «Ободівка-Агро» та позивачкою 11 січня 2015 року було укладено договір оренди землі на земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, кадастровий номер НОМЕР_2 , площею 0,8749 га розташованої на території Поповогребельської сільської ради Чечельницького району, Вінницької області на підставі державного акту на право приватної власності на землю серії НОМЕР_1 , що підтверджується актом приймання-передачі Земельної Ділянки в оренду, який зареєстрований державним реєстратором реєстраційної служби Гайсинського районного управління юстиції Вінницької області Богачком Віталієм Дмитровичем 12.12.2015 року за №12574599.

Частиною першою статті 215 ЦК України визначено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою-третьою, п'ятою та шостою статті 203 ЦК України.

Статтею 208 ЦК України встановлено, що правочини між фізичною та юридичною особами належить вчиняти у письмовій формі.

Відповідно ч.1 ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Відповідно до ст. 654 ЦК України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Частиною першою статті 216 ЦК України встановлено, що недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

Відповідно до висновку експерта №019/19 від 08 травня 2019 року підпис ОСОБА_1 у наданому ТОВ "Ободівка-Агро" примірнику договору оренди землі №609-Ч від 11 січня 2015 року, укладеному між нею та ТОВ "Ободівка-Агро", (кадастровий номер НОМЕР_2) - виконано не ОСОБА_1 , а іншою особою, з ретельним наслідуванням якомусь справжньому підпису ОСОБА_1 .

Вказаний висновок експерта по справі підтверджує обставини не укладення ОСОБА_1 спірного договору, які не спростовані будь-якими іншими доказами, хоча кожна сторона і, зокрема, відповідач, в силу ст.ст.12, 81 ЦПК України зобов'язані довести ті обставини, на які вони посилаються як на підставу своїх вимог або заперечень. Докази подаються сторонами та іншими учасниками справи. Доказування не може ґрунтуватися на припущеннях.

Суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду заздальгідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності (ч.ч.1, 2 ст.89 ЦПК України).

Таким чином, під час судового розгляду предметом доказування є факти, які обґрунтовують заявлені вимоги чи заперечення.

Відповідно до ч. 2 ст. 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Відповідно до ст.15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди на час їх укладення з позивачем були: об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата; із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальність за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо

використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо. Невід'ємною частиною договору оренди землі є: план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди; проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Законом. У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи. Невідповідність спірного договору оренди землі Типовому договору оренди землі є підставою для визнання указанного договору недійсним відповідно до частини другої статті 15 цього Закону.

Згідно ч. 3 ст. 215 ЦК України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, правочин може бути визнаний судом недійсним.

Згідно з ч. 5 ст. 126 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки настає після реєстрації договору оренди землі, проведеної відповідно до закону.

На підставі викладеного суд приходить до висновку, що в даному випадку відсутнє волевиявлення позивача ОСОБА_1 на встановлення її цивільних прав та обов'язків щодо передачі в оренду земельної ділянки, яка перебуває у її власності, на умовах, що були визначені в договорі оренди землі, оскільки в судовому засіданні доведено, що позивачка не підписувала договору оренди землі №609-Ч від 11 січня 2015 року та не надавала відповідних повноважень іншій особі на його підписання.

За таких обставин, суд вважає, що порушення законних прав позивача полягає в тому, що вона була позбавлена можливості вплинути на формулювання істотних умов договору, а саме: строк дії договору; розмір орендної плати та інше. Сторони договору не досягли згоди щодо умов договору.

Також судом доведено, що під час укладання договору оренди, текст договору не було підписано позивачем, а тому, не можна вважати, що сторони досягли усіх істотних умов договору оренди землі, що є підставою, передбаченою ст.15 Закону України «Про оренду землі», для визнання спірного договору недійсним.

Згідно ст. 15 ч.1 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Відповідно до ст.387 ЦК України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Згідно ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

При цьому доводи відповідача, щодо презумпції дійсності правочину посвідченого державою, само по собі не є підставою вважати, що між позивачем та підприємством існують договірні правовідносини щодо обумовленої землі.

Відповідно до вимог частини 2 ст.141 ЦПК України судові витрати, пов'язані з розглядом справи, покладаються у разі задоволення позову на відповідача.

Враховуючи те, що позов задоволено повністю, то з відповідача необхідно стягнути на користь позивача судові витрати, а саме: суму сплаченого судового збору в розмірі 704 (сімсот чотири) гривні 80 копійок та

кошти за проведення судово-почеркознавчої експертизи №019/19 від 08 травня 2019 року в сумі 4576 грн (чотири тисячі п'ятсот сімдесят шість) гривень 00 коп.

Керуючись ст. ст. 202, 203, 207, 215, 638, 792 ЦК України, ст. ст. 13, 15, 16 Закону України «Про оренду землі», ст. 126 ЗК України, ст. ст.12, 13, 76-81, 141, 211, 258-259, 263-265, 268, 352, 354 ЦПК України, суд,-

ВИРІШИВ:

Позовну заяву задовольнити повністю.

Договір оренди землі №609-Ч від 11 січня 2015 року укладений між ОСОБА_1 , ІНФОРМАЦІЯ_1 , картка платника податків НОМЕР_3 , (місце реєстрації та проживання: АДРЕСА_1) та товариством з обмеженою відповідальністю "Ободівка-Агро" (місцезнаходження: с.Нова Ободівка вул.Суворова,263, Тростянецького району, Вінницької області, код ЄДРПОУ 34928088), кадастровий номер земельної ділянки НОМЕР_4 , зареєстрований державним реєстратором реєстраційної служби Гайсинського районного управління юстиції Вінницької області Богачуком Віталієм Дмитровичем 12.12.2015 року за №12574599, визнати недійсним та скасувати державну реєстрацію.

Стягнути з товариства з обмеженою відповідальністю "Ободівка-Агро" (місцезнаходження: с.Нова Ободівка, вул.Суворова,263, Тростянецького району, Вінницької області, код ЄДРПОУ 34928088) на користь ОСОБА_1 , ІНФОРМАЦІЯ_1 , картка платника податків НОМЕР_3 , (місце реєстрації та проживання: АДРЕСА_1) судовий збір в сумі 704 (сімсот чотири) грн. 80 коп.

Стягнути з товариства з обмеженою відповідальністю "Ободівка-Агро" (місцезнаходження: с.Нова Ободівка вул.Суворова,263, Тростянецького району, Вінницької області, код ЄДРПОУ 34928088) на користь ОСОБА_1 , ІНФОРМАЦІЯ_1 , картка платника податків НОМЕР_3 , (місце реєстрації та проживання: АДРЕСА_1) судові витрати пов'язані з проведенням судово-почеркознавчої експертизи №019/19 від 08 травня 2019 року в сумі 4576 грн (чотири тисячі п'ятсот сімдесят шість) гривень 00 коп.

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

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.

У відповідності до п.п. 15.5) п.п.15 п. 1 Розділу ХШ Перехідних Положень ЦПК України в новій редакції, до дня початку функціонування Єдиної судової інформаційно- телекомунікаційної системи апеляційні та касаційні скарги подаються учасниками справи до або через відповідні суди.

Суддя :

Джерело: [ЄДРСР 82249710](#)