



## Супровідна інформація

Дата ухвалення рішення  
05.10.2021

Дата реєстрації  
06.10.2021

Номер справи  
475/1056/17

Номер рішення  
100110129

Форма судочинства  
Цивільне

Суддя  
Кривенко О. В.

Суд  
Доманівський  
районний суд  
Миколаївської області

Компанії, зазначені в тексті судового документа

[ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ " ЗЛАГОДА " / 31143931](#)



Доманівський районний суд Миколаївської області

вул.Центральна, 35 м. смт. Доманівка Доманівський район Миколаївська область Україна  
56400

e-mail: [inbox@dm.mk.court.gov.ua](mailto:inbox@dm.mk.court.gov.ua)

Справа № 475/1056/17

З А О Ч Н Е Р І Ш Е Н Н Я

Іменем України

05.10.2021 смт. Доманівка



Доманівський районний суд Миколаївської області у складі:

головуючої судді: Кривенко О.В.,

при секретарі: Маташнюк О.В.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні в порядку загального позовного провадження в залі суду цивільну справу за уточненим позовом ОСОБА\_1 до ТОВ «Злагода» про усунення перешкод в користування майном шляхом повернення земельної ділянки, виключення відомостей з державних реєстрів, визнання договору оренди землі недійсним,

**В С Т А Н О В И В:**

Позивач ОСОБА\_1 звернулася до суду з уточненим позовом до ТОВ "Злагода" про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1698807248227, кадастровий номер 4822784400:04:000:0002, площа 8.7811 га, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, шляхом повернення вказаної земельної ділянки власнику ОСОБА\_1 із незаконного користування Товариства з обмеженою відповідальністю «Злагода». Скасувати державну реєстрацію скасувати запис про інше речове право (право оренди земельної ділянки) № 29011323 від 20.11.2018 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та виключити з Державного земельного кадастру відомості про оренду вказаної земельної ділянки орендарем ТОВ «Злагода».

Уточнений позов мотивований тим, 19 жовтня 2017 року ОСОБА\_2 через пошту звернулася до Доманівського районного суду Миколаївської області із позовною заявою до ТОВ «Злагода» про визнання недійсним Додаткового договору від 14 грудня 2007 року (зареєстрованого у Доманівському реєстраційному окрузі 01 лютого 2008 року запис № 040801300015) до Договору оренди земельної ділянки від 25 жовтня 2006 року (зареєстрованого у Доманівському відділі Миколаївської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» 22 червня 2007 року запис № 040701300323), укладеного між ОСОБА\_2 та ТОВ «Злагода», та передання земельної ділянки власнику.

Позов був обґрунтований тим, що ОСОБА\_2 була власником земельної ділянки, яка розташована в межах Сухобалківської сільської ради Доманівського району Миколаївської області, кадастровий номер 4822784400:04:000:0002, розміром 8.78 га на підставі державного акту на право власності на землю серії МК № 070973, виданого Доманівською РДА 18 червня 2003 року.

25 жовтня 2006 року між ОСОБА\_2, як Орендодавцем, та ТОВ «Злагода», як Орендарем, було укладено Договір оренди вказаної земельної ділянки, який 22 червня 2007 року зареєстровано у Доманівському відділі Миколаївської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» запис № 040701300323.

Позивач втратила свій примірник договору оренди, тому влітку 2017 року звернулася до ТОВ «Злагода» по телефону за інформацією про строк дії укладеного між ними Договору оренди. На що посадова особа Товариства відповіла, що відповідно до п. 1.1. Додаткового договору від 14 грудня 2007 року до Договору оренди земельної ділянки № 040701300323 від 22 червня 2007 року строк оренди складає 20 (двадцять) років, та такий договір діє до 22 червня 2027 року.



Таку додаткову угоду Позивач не підписувала, і не могла передати в оренду земельну ділянку на такий довгий строк, оскільки вона була літньою людиною (у 2007 році їй було 71 рік) і це є нелогічним.

Під час огляду копії зазначеної Додаткової угоди до Договору оренди земельної ділянки, позивачем встановлено, що підпис на ній виконано не нею, а невідомою їй особою.

Перелічені вище обставини порушували права позивача, як власника, що стало підставою для звернення до суду із позовом про визнання недійсним Додаткового договору від 14 грудня 2007 року до Договору оренди земельної ділянки № 040701300323 від 22 червня 2007 року та повернення земельної ділянки власнику.

ІНФОРМАЦІЯ\_1 позивач ОСОБА\_2 померла.

ОСОБА\_1 залучено до участі у справі за позовом ОСОБА\_2 до Товариства з обмеженою відповідальністю «Злагода» про визнання додаткової угоди недійсною в якості правонаступника позивача.

Для вирішення питання про підроблення підпису на договорі була проведена почеркознава експертиза.

Згідно висновку експерта № 19-3220 від 24.02.2020 року, підписи від ОСОБА\_2 у наданих на експертизу двох примірниках додаткового договору від 14 грудня 2007 року (до договору оренди земельної ділянки № 040701300323 від 22.06.2007 року), складеного між ОСОБА\_2 та ТОВ «Злагода» в особі директора Партема Петра Івановича, зареєстрованого у Доманівському реєстраційному окрузі 01 лютого 2008 року за №040801300015, розміщені на зворотньому боці другого аркушу в графі «Орендодавець» виконані не самою ОСОБА\_2, а іншою особою (особами). Досліджені підписи від імені ОСОБА\_2 виконані з намаганням наслідування підпису (підписам) ОСОБА\_2.

З зазначеного позивач робить висновок про сфальсифікованість договору та незаконність користування відповідачем її земельною ділянкою, що порушує права позивача як власника, а саме право на розпорядження своєю власністю.

Посилаючись на порушення при укладенні договору положень ст.16 Закону України "Про оренду землі", п.3 ст.203 ЦК України, а саме враховуючи, що ОСОБА\_2 не уклала договір оренди, користування успадкованими позивачкою земельних ділянок, тобто без її волевиявлення, позивачка ОСОБА\_1 просить уточнений позов задовольнити.

В судові засідання позивач надала заяву, в якій уточнений позов підтримала повністю, просила його задовольнити в повному обсязі проти ухвалення заочного рішення не заперечували.

Відповідач ТОВ 'Злагода' та його представник в судові засідання не з'явилися, про час та місце розгляду справи належним чином були повідомлені.

Відповідно до ч. 2 ст. 247 ЦПК, 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.



Суд вважав можливим провести розгляд справи в заочному порядку з ухваленням заочного рішення, оскільки позивач не заперечував проти такого порядку вирішення справи.

Дослідивши матеріали справи в межах заявлених позовних вимог та на підставі наданих сторонами доказів, суд приходять до наступного висновку.

ІНФОРМАЦІЯ\_1 померла ОСОБА\_2, що підтверджується свідоцтвом про смерть.

ОСОБА\_2 належала земельна ділянка на праві власності розміром 8,78 га кадастровий номер 4822784400:04:000:0002, яка розташована в межах Сухобалківської сільської ради Доманівського району Миколаївської області, на підставі державного акту на право власності на землю серії МК № 070973, виданого Доманівською РДА 18 червня 2003 року.

25 жовтня 2006 року між ОСОБА\_2, як Орендодавцем та ТОВ «Злагода», як Орендарем, було укладено Договір оренди вказаної земельної ділянки, який 22 червня 2007 року зареєстровано у Доманівському відділі Миколаївської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» запис № 040701300323.

Додаткова угода до договору від 14 грудня 2007 року до Договору оренди земельної ділянки № 040701300323 від 22 червня 2007 року строк оренди складає 20 (двадцять) років, та такий договір діє до 22 червня 2027 року.

Як вбачається з даного договору, в реквізитах підписів зазначено орендодавець ОСОБА\_2 та орендар директор ТОВ "Злагода" Партем Петро Іванович.

При цьому, відповідно до змісту висновку судово-почеркознавчої експертизи № 19-3220 від 24.02.2020 року, виконаної експертами Одеського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України від 24.02.2020 року, у наданих на експертизу двох примірниках додаткового договору від 14 грудня 2007 року (до договору оренди земельної ділянки № 040701300323 від 22.06.2007 року), складеного між ОСОБА\_2 та ТОВ «Злагода» в особі директора Партема Петра Івановича, зареєстрованого у Доманівському реєстраційному окрузі 01 лютого 2008 року за №040801300015, розміщені на зворотньому боці другого аркушу в графі «Орендодавець» виконані не самою ОСОБА\_2, а іншою особою (особами). Досліджені підписи від імені ОСОБА\_2 виконані з намаганням наслідування підпису (підписам) ОСОБА\_2.

Відповідно до частини першої статті 15, частини першої статті 16 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) кожен має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

При вирішенні позову про захист порушених прав суд з'ясовує, чи існує у позивача право або законний інтерес; якщо так, то чи має місце його порушення, невизнання або оспорювання відповідачем; якщо так, то чи підлягає право або законний інтерес захисту і чи буде такий захист ефективний за допомогою того способу, який визначено відповідно до викладеної в позові вимоги.

Право чи інтерес мають бути захищені судом у належний спосіб, який є ефективним (пункт 57 постанови Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17), тому суд повинен відмовляти у задоволенні позовної вимоги, яка не відповідає ефективному способу захисту



права чи інтересу (постанова Великої Палати Верховного Суду від 07 листопада 2018 року у справі № 488/5027/14-ц).

Статтею 41 Конституції України та статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, закріплено принцип непорушності права приватної власності, який означає право особи на безперешкодне користування своїм майном та закріплює право власника володіти, користуватися і розпоряджатися належним йому майном, на власний розсуд вчиняти щодо свого майна будь-які угоди, відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб

Відповідно до статей 316-319, 321 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Зміст права власності складають права володіння, користування та розпоряджання своїм майном на розсуд власника, якщо такі дії не суперечать закону.

Відповідно до змісту вимог ч.3 ст.203 ЦК України волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі, а коли сторона не виявляла свою волю до вчинення правочину, до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків правочин є таким, що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою не набуті, а правовідносини за ним - не виникли.

Частиною 2 ст. 207 ЦК України визначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

При вирішенні вказаного спору судом враховано висновок Великої Палати Верховного Суду України в справі № 145/2047/16-ц від 16 червня 2020 року, де зазначено, що підписи сторін є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію. Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі

досягли згоди з усіх істотних умов договору. У разі ж якщо сторони такої згоди не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини.

Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено. Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що такий спосіб захисту, як визнання правочину неукладеним, не є способом захисту прав та інтересів, установленим законом.

Відповідно до ст.204ЦК України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним. Зазначена норма кореспондує частинам другій, третій ст. 215 ЦК України, висвітлює різницю між нікчемним і оспорюваним правочином і не застосовується до правочинів, які не відбулися, бо є невчиненими.

Велика Палата Верховного Суду констатує, що у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним, шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення.



Зайняття земельних ділянок фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його права володіння на цю ділянку. Тож, у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок, вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок, що узгоджується із висновками викладеними в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц (пункт 71), від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц (пункт 96), від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (пункт 81), від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц.

Позивачк звернулася з вимогою про усунення перешкод у користуванні належною їй земельною ділянкою шляхом її повернення із незаконного користування ПСП «Світанок» посилаюсь на те, що спірну угоду ОСОБА\_2 не підписувала, її умови не погоджувала, тож відповідач безпідставно відмовляє в поверненні використовуваних земельних ділянок позивачу як власнику цієї ділянки, посилаючись на умови договору, підписаного невстановленою особою замість позивача.

Таким чином, порушене відповідачем право позивача підлягає захисту шляхом

усунення перешкод у користуванні належною їй майном, зокрема шляхом задоволення вимоги позивача про повернення їй земельної ділянки.

Вимога про скасування державної реєстрації неукладеного договору оренди є похідною до вимоги про повернення позивачу земельної ділянки, і в цьому випадку обраний позивачем спосіб захисту шляхом скасування державної реєстрації буде також ефективним. Задоволення цих позовних вимог забезпечить реальне відновлення порушеного права позивача.

Вимога про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання майном, визначена ст.391 ЦК України як негаторний позов. При цьому до позовів про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном позовна давність не застосовується, оскільки негаторний позов може бути пред'явлений позивачем доти, поки існує відповідне правопорушення.

Таким чином, поки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном. А тому негаторний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення.

Відповідно до ст. 133 ЦПК України судові витрати складаються з судового збору та витрат, пов'язаних з розглядом справи, до яких, зокрема, належать витрати пов'язані із проведення експертизи та витрати на професійну правничу допомогу.

Відповідно до ст.141 ЦПК України судовий збір покладається на сторони пропорційно розміру задоволених позовних вимог, інші судові витрати, пов'язані з розглядом справи, покладаються на відповідача у разі задоволення позову.

Враховуючи, що суд задовольнив позовні вимоги позивача у повному обсязі, то понесені ним судові витрати по сплаті судового збору підлягають відшкодуванню в сумі 1728, 40 грн.

Крім того, підлягають стягненню на користь позивача понесені ним судові витрати за проведення експертизи, вартість якої склала 6 594, 00 грн.

Керуючись ст.ст. 13, 81,89, 141, 263-265 ЦПК України, суд,

**В И Р І Ш И В:**

Позовні вимоги ОСОБА\_1 до ТОВ «Злагода» про усунення перешкод в користування майном шляхом повернення земельної ділянки, виключення відомостей з державних реєстрів, визнання договору оренди землі недійсним задовольнити.

Усунути ОСОБА\_1 перешкоди у користуванні земельною ділянкою, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1698807248227, кадастровий номер 4822784400:04:000:0002, площа 8.7811 га, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, шляхом повернення вказаної земельної ділянки власнику ОСОБА\_1 із незаконного користування Товариства з обмеженою відповідальністю «Злагода».

Скасувати державну реєстрацію за Товариством з обмеженою відповідальністю «Злагода» (код ЄДРПОУ: [31143931](#)) права оренди земельної ділянки реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1698807248227, кадастровий номер 4822784400:04:000:0002, площа 8.7811 га, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, скасувати запис про інше речове право (право оренди земельної ділянки) № 29011323 від 20.11.2018 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та виключити з Державного земельного кадастру відомості про оренду вказаної земельної ділянки орендарем ТОВ «Злагода».

Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю «Злагода» (ЄДРПОУ: [31143931](#) 56460, Миколаївська обл., Доманівський р-н, село Суха Балка, вул. Центральна, буд. 4) на користь ОСОБА\_1 (РНОКПП: НОМЕР\_1, зареєстрованої за адресою: АДРЕСА\_1) - 1728 (одну тисячу сімсот двадцять вісім) грн. 40 коп в рахунок відшкодування сплачених судових зборів та 6 594 (шість тисяч п'ятсот дев'яносто чотири) грн 00 коп. витрат на проведення судової експертизи.

Заочне рішення може бути переглянуто судом, що його ухвалив, за письмовою заявою відповідача. Заяву про перегляд заочного рішення може бути подано протягом 30 днів з дня його проголошення.

Учасник справи, якому повне заочне рішення суду не було вручене в день його проголошення, має право на поновлення пропущеного строку на подання заяви про його перегляд-якщо така заява подана протягом 20 днів з дня вручення йому повного заочного рішення.

У разі залишення заяви про перегляд заочного рішення без задоволення заочне рішення може бути оскаржене в загальному порядку, встановленому ЦПК.

Якщо протягом строків, встановлених ЦПК, не подані заява про перегляд заочного рішення або апеляційна скарга, або якщо рішення залишено в силі за результатами апеляційного оскарження, заочне рішення набирає законної сили.

Суддя Доманівського районного суду Миколаївської області О. В. Кривенко



