



Ухвала
іменем України

15 лютого 2017 року
м. Київ

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у складі:

головуючого Ткачука О.С.

суддів:

Висоцької В.С.,

Гримич М.К.,

Умнові О.В.,

Фаловської І.М.,

розглянувши у судовому засіданні справу за позовом ОСОБА_3 до приватного акціонерного товариства «Агро Ресурс» про розірвання договору оренди землі за касаційною скаргою ОСОБА_3 на рішення апеляційного суду Донецької області від 14 липня 2016 року,

встановила:

У березні 2016 року ОСОБА_3 звернулася до суду з указаним позовом до приватного акціонерного товариства «Агро Ресурс» (далі - ПрАТ «Агро Ресурс»), посилаючись на те, що за умовами договору оренди від 28 липня 2008 року, укладеного між закритим акціонерним товариством «Агроресурс», найменування якого було змінено на ПрАТ «Агро Ресурс» та ОСОБА_4, останній передав в оренду земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 5,180 га, яка розташована на території Красненської сільської ради Красноармійського району Донецької області. Договір було укладено строком на 9 років. 1 серпня 2008 року земельна ділянка була передана відповідачу згідно акту приймання-передачі земельної ділянки. ІНФОРМАЦІЯ_1 ОСОБА_4 помер. Указану земельну ділянку успадкувала дочка, позивач у справі ОСОБА_3

Вважала, що відповідачем не дотримується порядок сівозміни на земельній ділянці, яка передана йому в користування, що призводить до зниження якісних характеристик ґрунту і є порушенням умов договору оренди землі. Орендарем кожного року проводяться весняно-польові роботи на ділянці та вирощуються різні види культур, які виснажують землю. Чергування сільськогосподарських культур і парів відповідачем не здійснюється, а отже земля виснажується і на наступний рік знову використовується для вирощування культур. Така сільськогосподарська діяльність орендаря призводить до зниження родючості землі. Позивачка зверталася до орендаря з

приводу нераціонального використання земельної ділянки та виснаження ґрунтів, однак відповідач продовжує використовувати землю в такому режимі.

Крім того, орендарем несвоєчасно сплачується орендна плата за договором оренди землі. Пунктом 11 договору оренди землі передбачено, що орендна плата вноситься один раз на рік до 15 листопада. Проте за 2014 рік затримка по сплаті орендної плати склала більше 3-х місяців та була внесена в березні 2015 року, за 2015 рік орендна плата отримана нею 17 лютого 2016 року.

19 жовтня 2015 року позивач звернулася до ПрАТ «Агро Ресурс» з заявою в якій вона повідомила, що є спадкоємицею земельної ділянки та не має наміру здавати її в оренду відповідачу, просила не проводити ніяких робіт на її земельній ділянці. Орендар повідомив позивачку про відсутність підстав для припинення весняно-польових робіт, проте жодних пояснень з приводу несвоєчасної сплати орендної плати не надав.

Вказувала, що 16 лютого 2016 року орендодавцем у присутності свідків було складено акт про порушення умов договору оренди землі від 27 серпня 2007 року та зафіксовано факт несвоєчасної плати орендної плати.

Ураховуючи наведене, просила розірвати договір оренди від 28 липня 2008 року, укладений між ОСОБА_4 і відповідачем, та зобов'язати останнього повернути їй земельну ділянку, скасувати державну реєстрацію.

Рішенням Красноармійського міськрайонного суду Донецької області від 27 травня 2016 року позов задоволено.

Розірвано договір оренди від 28 липня 2008 року, укладений між ОСОБА_4 та ПрАТ «Агро Ресурс», скасовано його державну реєстрацію.

Зобов'язано ПрАТ «Агро Ресурс» повернути ОСОБА_3 земельну ділянку площею 5,180 га, яка розташована на території Красненської сільської ради Красноармійського району Донецької області. Вирішено питання розподілу судових витрат.

Рішенням апеляційного суду Донецької області від 14 липня 2016 року рішення суду першої інстанції скасовано та ухвалено нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено.

У касаційній скарзі ОСОБА_3 просить скасувати рішення апеляційного суду та залишити в силі рішення суду першої інстанції, посилаючись на порушення судом норм матеріального та процесуального права.

Відповідно до п. 6 розд. XII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 2 червня 2016 року № 1402-VIII «Про судоустрій і статус суддів» Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ діє в межах повноважень, визначених процесуальним законом, до початку роботи Верховного Суду та до набрання чинності відповідним процесуальним законодавством, що регулює порядок розгляду справ Верховним Судом.

У зв'язку з цим справа підлягає розгляду в порядку, передбаченому Цивільним процесуальним кодексом України від 18 березня 2004 року.

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, заслухавши суддю-доповідача, обговоривши доводи скарги та перевіrivши матеріали справи, дійшла висновку, що касаційна скарга підлягає частковому задоволенню з наступних підстав.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову в задоволенні позову, апеляційний суд виходив із недоведеності позовних вимог, так як доказів, які б підтверджували позовні вимоги стосовно незбереження орендарем родючості ґрунтів, недотримання сівозміни та чергування культур на ділянці, виснаження землі позивачем не надано. Зазначав, що затримка виплати орендної плати за 2014-2015 рік не є підставою для розірвання договору оренди землі, оскільки не свідчить про систематичне порушення умов договору в частині несплати орендної плати.

Проте з такими висновками апеляційного суду погодитись не можна.

Статтею 213 ЦПК України передбачено, що рішення суду повинно бути законним і обґрунтованим.

Згідно зі ст. 214 ЦПК України під час ухвалення рішення суд вирішує такі питання: 1) чи мали місце обставини, якими обґрунтовувалися вимоги і заперечення, та якими доказами вони підтверджуються; 2) чи є інші фактичні дані (пропущення строку позовної давності тощо), які мають значення для вирішення справи, та докази на їх підтвердження; 3) які правовідносини сторін впливають із встановлених обставин; 4) яка правова норма підлягає застосуванню до цих правовідносин.

Таким вимогам закону судове рішення апеляційної інстанції не відповідає.

Апеляційним судом встановлено, що 28 липня 2008 року між закритим акціонерним товариством «Агроресурс», найменування якого було змінено на ПрАТ «Агро Ресурс», та ОСОБА_4 було укладено договір оренди землі, за умовами якого останній передав у володіння і користування орендареві належну йому на праві власності земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 5,180 га, строком на 9 років, а орендар зобов'язувався використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та сплачувати орендну плату один раз на рік до 15 листопада кожного року.

ІНФОРМАЦІЯ_1 ОСОБА_4 помер.

Згідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 8 вересня 2015 року ОСОБА_3 успадкувала наведену вище земельну ділянку.

Умови п. 28 укладеного між сторонами договору оренди землі містять право орендодавця вимагати від орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів.

Пред'являючи позов, ОСОБА_3 просила розірвати договір оренди землі від 28 липня 2008 року, укладений між її батьком ОСОБА_4 та

ПрАТ «Агро Ресурс», з підстав незбереження орендарем родючості ґрунтів, недотримання сівозміни та чергування культур на ділянці та несвоєчасного внесення орендної плати.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» від 4 червня 2009 року доповнено частину 4 статті 22 Земельного кодексу наступним змістом: Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Розділ Х «Перехідні положення» доповнено пунктом 18 такого змісту: «На період до 1 січня 2015 року вимоги частини четвертої статті 22 цього Кодексу поширюються лише на тих власників та

користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів».

Згідно зі ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

За змістом ст. 21 Закону України «Про оренду землі» розмір та умови орендної плати, що зазначені в договорі оренди, не можуть суперечити чинному на час укладення договору оренди.

Відповідно до 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, а також на підставах, визначених ЗК 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 указаних норм дає підстави для висновку про те, що у разі систематичної несплати орендної плати за користування земельною ділянкою, тобто систематичне порушення договору оренди земельної ділянки, дана обставина може бути підставою для розірвання такого договору.

Зазначена правова позиція викладена в постанові Верховного Суду України від 12 грудня 2012 року № 6-146цс12, яка згідно зі ст. 360-7 ЦПК України є обов'язковою для судів України.

Відповідно до п. 12 договору оренди землі орендна плата вноситься один раз на рік до 15 листопада. Проте, орендар орендну плату за 2014 рік сплатив у березні 2015 року, а за 2015 рік - 17 лютого 2016 року.

Суд апеляційної інстанції дійшов передчасного висновку, що на час пред'явлення позову права ОСОБА_3 були відновлені несвоєчасною сплатою орендної плати, оскільки сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати, є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі ст. 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

При цьому апеляційний суд у порушення вимог ст. ст. 212, 214, 315 ЦПК України не перевіряв, чи допускають умови договору оренди землі та ст. ст. 13, 21, 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України оплату орендної плати у будь-який період і чи свідчить це про належне виконання умов договору.

Отже, апеляційний суд не встановив фактичних обставин, від яких залежить правильне вирішення справи, та норми права, які регулюють ці правовідносини, не перевіряв доводів та наданих сторонами доказів, належним чином не перевіряв правильності й справедливості рішення суду першої інстанції.

Ураховуючи те, що фактичні обставини, які мають значення для правильного вирішення справи, судом апеляційної інстанції не встановлені, рішення апеляційного суду не відповідає вимогам ст. 213

ЦПК України щодо законності й обґрунтованості, що в силу ст. 338 ЦПК України є підставою для його скасування з передачею справи на новий апеляційний розгляд.

Керуючись ст. ст. 336, 338 ЦПК України, колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ

у х в а л и л а:

Касаційну скаргу ОСОБА_3 задовольнити частково.

Рішення апеляційного суду Донецької області від 14 липня 2016 року скасувати, справу передати на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Ухвала оскарженню не підлягає.

Головуючий

О.С. Ткачук

Судді:

В.С. Висоцька М.К. Гримич О.В. Умнова І.М. Фаловська