ПІВНІЧНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

вул. Шолуденка, буд. 1, літера А, м. Київ, 04116 (044) 230-06-58 inbox@anec.court.gov.ua

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"03" березня 2025 р. Справа№ 910/10904/23

Північний апеляційний господарський суд у складі колегії суддів:

головуючого: Корсака В.А.

суддів: Алданової С.О.

Євсікова О.О.

за участю секретаря судового засідання: Заборовської А.О.,

за участю представників учасників справи:

від позивача: Левченко В.В.

від відповідача: Бердичевський О.В.

розглянувши у відкритому судовому засіданні матеріали апеляційної скарги Політичної партії "Європейська Солідарність"

на рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024, повний текст якого складено та підписано 01.10.2024

у справі № 910/10904/23 (суддя Котков О.В.)

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ"

до Політичної партії "Європейська Солідарність"

про виселення з орендованого майна

В С Т А Н О В И В :

Короткий зміст позовних вимог

У липні 2023 року Товариство з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (далі - Позивач, Товариство) звернулось до Господарського суду міста Києва з позовом до Політичної партії "Європейська Солідарність" (далі - Відповідач, Партія, Скаржник) про виселення з орендованого майна.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що:

- на підставі укладеного між сторонами договору оренди нежитлових приміщень №к-206 від 15.10.2019 відповідачу передано у строкове платне користування нежилі приміщення загальною площею 1.674,27 кв.м, які розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н") за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16;

- 01.11.2019 сторонами складено акт приймання-передачі нежитлових приміщень;

- відповідач, з моменту укладення договору, жодного разу не сплатив позивачу орендну плату, внаслідок чого позивач був вимушений

звернутись з відповідними позовами до Господарського суду міста Києва (рішення про стягнення заборгованості у справах №910/13719/21, № 910/8651/22 та №910/4720/23, розгляд яких ще триває);

- 29.06.2023, у зв`язку з порушенням відповідачем строків сплати орендних та інших платежів, позивачем було надіслано на адресу відповідача повідомлення про дострокове розірвання договору (вих. № 107 від 26.06.2023), яке відповідач отримав 03.07.2023;

- відповідно до ч. 2 ст. 782 ЦК України договір є розірваним 03.07.2023, тому відповідач, відповідно до п. 9.12. договору, мав звільнити та повернути позивачу приміщення у період з 04.07.2023 по 06.07.2023.

У зв`язку з тим, що відповідач приміщення позивачу не повернув, останній звернувся до суду з позовом про виселення відповідача з зазначених нежитлових приміщень.

Матеріально-правовою підставою позову позивач обрав ч. 3 ст. 6, ст. 16, ч.1 ст.391,ч.1 та 2 ст. 782 ЦК України, ст. 20 ГК України.

Короткий зміст доводів та заперечень відповідача

Відповідач з позовом не погодився, посилаючись на те, що не є можливим добросовісне виконання ним вимоги позивача, викладеної у листі №107 від 26.06.2023 через встановлення останнім в односторонньому порядку нераціональних та нерозумних строків для повернення приміщення. Листом № 33 від 31.07.2023 року відповідач повідомив позивача про необхідність укладення додаткової угоди про дострокове розірвання договору у випадку відмови позивача від договору оренди, водночас такої угоди сторонами не укладено.

Рух справи

Рішенням Господарського суду міста Києва від 03.10.2023, яке залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024, позов задоволено та виселено Політичну партію "Європейська Солідарність" з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н") за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16.

Постановою Верховного Суду від 10.04.2024 касаційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" задоволено, постанову Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024 року та рішення Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 скасовано, справу № 910/10904/23 направлено на новий розгляд до суду першої інстанції.

Направляючи справу на новий розгляд, Верховний Суд у постанові від 10.04.2024 вказав на те, що для правильного вирішення цієї справи господарським судам необхідно встановити чи був дотриманий позивачем порядок одностороннього розірвання договору. Якщо так, то яким пунктом договору повинен був керуватись позивач під час такого розірвання. Господарські місцеві суди, в частині можливості односторонньої відмови позивача від Договору оренди не дослідили належним чином лист №33 від 31.07.2023, не встановили порядок дій позивача і відповідача у випадку відмови від Договору оренди та не встановили факт того чи було укладено між сторонами додаткову угоду про відмову від Договору.

Короткий зміст рішення місцевого господарського суду за результатами нового розгляду та мотиви його прийняття

Рішенням Господарського суду міста Києва від 10.10.2024 у справі № 910/10904/23 позов задоволено повністю та ухвалено:

- виселити Політичну партію «Європейська Солідарність» з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16;

- стягнути з Політичної партії «Європейська Солідарність» на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» судовий збір - 2684,00 грн. (дві тисячі шістсот вісімдесят чотири гривні);

- стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» на користь Політичної партії «Європейська Солідарність» судовий збір за подачу касаційної скарги - 5038,00 грн.

Ухвалено видати накази після набрання цим рішенням законної сили.

Рішення, з посиланням на ст. 253, ч. 1 530, 610, 611, 651, ч.1 та 2 ст. 782 ЦК України, та ст.ст. 188, 291 ГК України мотивовано тим, що позивач направив відповідачу повідомлення № 107 від 26.06.2023, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (дата направлення листа) (тобто вже понад три роки) відповідачем порушуються зобов`язання за договором оренди

№ к-206 від 15.10.2029 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн.

Керуючись пунктом 9.4. договору, позивач заявив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023, вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 (включно) та повернути їх за Актом приймання-передачі (повернення) приміщень, шляхом його підписання. Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються, тому суд першої інстанції дійшов висновку, що в силу приписів ч. 2 ст. 782 Цивільного кодексу України та п. 9.9. договору договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача від 26.06.2023 про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023. Водночас, після припинення договору, відповідач не повернув позивачу об`єкт оренди.

Враховуючи відсутність у матеріалах справи доказів на підтвердження права користування відповідачем спірним приміщенням, суд першої інстанції дійшов висновку, що відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н») за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, тому позовні вимоги позивача є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

Короткий зміст вимог апеляційної скарги та узагальнення її доводів

Не погоджуючись з цим рішенням, відповідач звернувся з апеляційною скаргою, в якій, з посиланням на ст. 3, 6, ч.1 ст. 251, ст. 253, ч. 3 ст. 254, 526, 530, 627, 764 ЦК України та ст. 284 ГК України просить його скасувати та ухвалити нове рішення, яким у позові відмовити у повному обсязі.

Апеляційна скарга обґрунтована тим, що рішення прийнято з порушенням вимог матеріального та процесуального права.

А саме апелянт посилається на те, що:

- суд не встановив порядку дій позивача та відповідача, у випадку відмови від договору оренди;

- суд не врахував, що з 03.07.2023 за ініціативою орендодавця в односторонньому порядку договір розірваний, а відповідач повинен був звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 за Актом приймання-передачі (повернення приміщення), водночас є неможливим добросовісне виконання відповідачем такої вимоги позивача через встановлення останнім у листі №107 від 26.06.2023 в односторонньому порядку «нераціональних» та «незрозумілих» строків для повернення орендованого приміщення;

- розділ 5 та п. 9.4 договору оренди не передбачають порядку повернення приміщення у разі дострокового припинення договору, а застосування п. 5.1 договору про зобов'язання повернути приміщення протягом 3 робочих днів по закінченню строку оренди, визначеного п. 4.2 договору ставить сторони у нерівні умови, оскільки орендар повинен мати можливість підготуватися до звільнення приміщення, знайти нове, зробити там ремонт (за необхідності), облаштувати його під свої потреби, перевезти працівників та, речі, меблі тощо;

- апелянт вважає «підозрілим» той факт, що наказ позивача № 13 про створення комісії від 07.07.2023 щодо огляду та приймання з оренди (повернення) орендованих приміщень позивач видав в день складання його представниками Акта неявки представників орендаря для повернення орендованих приміщень за договором оренди №к-206 від 15.10.2019, що дає підстави вважати цей акт неналежним та недостовірним. Цей акт, за посиланням апелянта, складено в односторонньому порядку тільки представниками позивача, що викликає сумніви у його об'єктивності;

- у листі позивача № 107 від 26.06.2023 йдеться про звільнення та повернення приміщення, однак немає жодних згадок про повернення ключів від приміщень та обладнання, отже це питання не врегульоване;

- у разі односторонньої відмови від договору, сторони мали укласти додаткову угоду про припинення договору, відповідно до вимог п. 9.6 договору, водночас такої додаткової угоди сторонами не укладалося.

Правова позиція щодо апеляційної скарги позивача

Позивач з апеляційною скаргою не погодився посилаючись на те, що всі доводи апеляційної скарги є необґрунтованими, оскільки вони не скасовують обов'язок відповідача, який три з половиною роки не платить орендну плату, звільнити орендоване приміщення відповідно до умов договору, зокрема пунктів 9.4.,9.9., 9.12., а також вимог ч. 1 та 2 ст. 782 ЦК України.

Дії суду апеляційної інстанції щодо розгляду апеляційної скарги по суті

Відповідно до витягу з протоколу автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 21.10.2024 апеляційну скаргу передано на розгляд колегії суддів у складі: Корсак В.А. головуючий суддя, судді: Алданова С.О., Євсіков О.О.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 23.10.2024 витребувано у Господарського суду міста Києва матеріали справи №910/10904/23. Відкладено вирішення питання щодо подальшого руху апеляційної скарги до надходження матеріалів справи з Господарського суду першої інстанції.

Після надходження матеріалів справи, ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 01.11.2024 апеляційну скаргу залишено без руху на підставі ст.ст. 174, 260 ГПК України у зв’язку з відсутністю доказів сплати судового збору у розмірі 4026,00 грн. та відсутністю доказів направлення копії апеляційної скарги і доданих до неї документів позивачу. Роз`яснено скаржнику, що протягом десяти днів з дня вручення цієї ухвали останній має право усунути недоліки зазначені у її мотивувальній частині, надавши суду відповідні докази.

11.11.2024 недоліки апеляційної скарги усунені.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 12.11.2024 відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Політичної партії "Європейська Солідарність" на рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 у справі №910/10904/23. Закінчено проведення підготовчих дій. Повідомлено учасників справи про призначення апеляційної скарги до розгляду на 16.12.2024. Роз`яснити учасникам справи право подати до суду апеляційної інстанції відзив на апеляційну скаргу в письмовій формі не пізніше ніж 09.12.2024. Встановлено учасникам справи строк для подачі всіх заяв та клопотань в письмовій формі не пізніше ніж 09.12.2024. Явка учасників справи не визнано обов`язковою.

Розгляд справи відкладався, зокрема на 03.03.2025.

Явка представників учасників справи

Представник позивача в судовому засіданні 03.03.2025 заперечив проти доводів апелянта з підстав, викладених у відзиві та просив відмовити в її задоволенні.

Представник відповідача в судовому засіданні 03.03.2025 підтримав вимоги апеляційної скарги та просив її задовольнити.

Межі перегляду справи судом апеляційної інстанції

Згідно зі ст. 269 ГПК України суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними у ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги. Суд апеляційної інстанції досліджує докази, що стосуються фактів, на які учасники справи посилаються в апеляційній скарзі та (або) відзиві на неї. Докази, які не були подані до суду першої інстанції, приймаються судом лише у виняткових випадках, якщо учасник справи надав докази неможливості їх подання до суду першої інстанції з причин, що об'єктивно не залежали від нього. Суд апеляційної інстанції не обмежений доводами та вимогами апеляційної скарги, якщо під час розгляду справи буде встановлено порушення норм процесуального права, які є обов'язковою підставою для скасування рішення, або неправильне застосування норм матеріального права. У суді апеляційної інстанції не приймаються і не розглядаються позовні вимоги та підстави позову, що не були предметом розгляду в суді першої інстанції.

Статтею 129 Конституції України та ч. 1 ст. 74 ГПК України визначено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Суд, беручи до уваги межі перегляду справи в апеляційній інстанції, заслухавши пояснення присутніх учасників справи, обговоривши доводи апеляційної скарги, проаналізувавши на підставі фактичних обставин справи застосування судом першої інстанції норм матеріального та процесуального права при прийнятті оскаржуваного судового рішення, дійшов висновку апеляційну скаргу слід залишити без задоволення, а оскаржене рішення без змін.

Обставини справи, встановлені судом першої інстанції та перевірені судом апеляційної інстанції

15.10.2019 між Товариством з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (надалі - позивач, орендодавець) та Політичною партією "Європейська Солідарність" (надалі - відповідач, орендар) укладено договір оренди нежитлових приміщень № к-206 (надалі - договір), за умовами якого орендодавець передає орендарю в строкове платне користування (в оренду) нежитлові приміщення, визначені в пункті 1.2. договору, а орендар зобов`язується прийняти їх та сплачувати орендодавцю орендну плату.

Відповідно до пункту 1.2. договору нерухомим майном, що передається в оренду за даним договором, є нежилі приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Приміщення належить орендодавцю на праві приватної власності (п. 1.4. договору).

За умовами пункту 2.1. договору орендодавець передає орендарю приміщення у користування на підставі акта приймання-передачі нежитлових приміщень, що підписується сторонами та є невід`ємною частиною цього договору.

Пунктом 4.2. договору встановлено, що строк оренди приміщень за даним договором починається з дати підписання сторонами акта приймання-передачі приміщення та закінчується 31.12.2019 року.

По закінченню календарного року, цей договір автоматично пролонгується на кожний наступний календарний рік, якщо жодна із сторін не заявила письмово про його припинення не пізніше ніж за 1 (один) календарний місяць до закінчення відповідного календарного року (п. 4.3. договору).

Згідно з пунктом 6.1. договору орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування приміщеннями за даним договором, встановлюється сторонами за взаємною домовленістю у наступному розмірі 400,00 грн. за 1 (один) квадратний метр приміщення на місяць.

Відповідно до пункту 6.2. договору загальна сума місячної орендної плати, що підлягає сплаті орендарем за користування приміщеннями, визначається шляхом множення щомісячного орендного платежу, вказаного в пункті 6.1. цього договору, на площу приміщення, вказану в пункті 1.2. цього договору, та становить 669 708,00 грн.

Орендар сплачує орендну плату виключно коштами, отриманими з державного бюджету за бюджетною програмою КПКВК 6331020 "Фінансування статутної діяльності політичних партій" (п. 6.3. договору).

За умовами пункту 6.5. договору орендна плата сплачується орендарем у національній валюті України шляхом перерахування грошових коштів у безготівковій формі на поточний банківський рахунок орендодавця, вказаний у даному договорі (якщо реквізити іншого рахунку не будуть повідомлені орендодавцем у письмовій формі), за кожний поточний місяць не пізніше 10 (десятого) числа кожного поточного місяця, протягом якого орендарем використовуються приміщення на підставі даного договору.

Пунктом 7.3.3 договору сторони передбачили, що орендодавець має право відмовитись від договору або вимагати дострокового розірвання договору у випадках, передбачених даним договором та чинним законодавством України.

Пунктом 9.3. договору визначено, що договір може бути розірваний достроково за взаємною згодою сторін шляхом укладення додаткової угоди до договору, яка є невід`ємною частиною договору. У такому випадку сторони укладають договір про дострокове розірвання договору.

У пункті 9.4. договору сторони погодили, що орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати). В цьому випадку орендодавець надсилає на адресу орендаря письмове повідомлення про дострокове припинення цього договору в зв`язку з порушенням орендарем строків сплати орендних платежів та інших платежів, передбачених цим договором.

Відповідно до п. 9.6 договору будь-яка із сторін цього договору має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору, письмово повідомивши про це іншу сторону у строк не менше ніж за 3 (три) календарних місяці до дати припинення договору, про що сторони укладають відповідну додаткову угоду до цього договору.

За умовами пункту 9.9. договору про дострокове розірвання дії даного договору сторона письмово повідомляє іншу сторону шляхом вручення повноважному представнику іншої сторони відповідного повідомлення особисто в руки під розпис або шляхом надсилання такого повідомлення листом з рекомендованим повідомленням про вручення за адресою місцезнаходження сторони, визначеної даним договором. Датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата вручення відповідного повідомлення під розпис представнику відповідної сторони. У випадку, коли повідомлення про дострокове розірвання даного договору надсилалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

Згідно з п. 9.12. договору у разі дострокового розірвання даного договору орендар зобов`язаний протягом 3 (трьох) робочих днів з дати припинення договору звільнити приміщення та повернути їх орендодавцеві.

На виконання умов договору, згідно з актом приймання-передачі нежитлових приміщень від 01.11.2019 року орендодавець передав, а орендар прийняв у тимчасове платне користування нежитлові приміщення загальною площею 1674,27 кв.м, розташовані на першому поверсі будівлі головного виробничого корпусу (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Як вбачається з матеріалів справи, між сторонами укладено ряд додаткових угод до договору, зокрема: від 01.04.2020 року № 01, від 30.04.2020 року № 02, від 27.05.2020 року № 03, від 22.06.2020 року № 04, від 23.07.2020 року № 05 та від 31.12.2020 року № 06, якими внесені зміни до пунктів 6.1., 6.2. договору, а саме з 01.04.2020 року по 31.01.2021 року та з 01.09.2022 року по 31.01.2023 року встановлено розмір місячної орендної плати в сумі 334 854,00 грн. Додатковими угодами від 24.02.2022 року № 07 та від 19.05.2022 року № 08 внесені зміни до пунктів 6.1., 6.2. договору, а саме з 01.03.2022 року по 31.08.2022 року встановлено розмір місячної

орендної плати в сумі 100,00 грн.

Під час виконання укладеного між сторонами договору відповідач систематично порушував його умови в частині своєчасної оплати орендної плати. Ці обставини Суд визнає підтвердженими у повному обсязі з огляду на наступне.

Так, рішенням Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 року у справі № 910/13719/21 , залишеним без змін Постановою Північного апеляційного господарського суду від 17.01.2023, стягнуто з Політичної партії «Європейська Солідарність» на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» 10 045 620,00 грн. основного боргу за оренді платежі, 449 190,40 грн. пені, 628 688,38 грн. інфляційних втрат, 213 866,55 грн. 3% річних та 170 060,48 грн. витрат по сплаті судового збору. В зустрічному позові Політичної партії «Європейська Солідарність» відмовлено повністю. Отже судом встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов`язань за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 року № к-206 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 року по червень 2021 року, внаслідок чого виникла заборгованість у розмірі 10 045 620,00 грн.

Ухвалою Верховного Суду від 29.03.2023 року касаційну скаргу Політичної партії «Європейська Солідарність» на рішення Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 року та постанову Північного апеляційного господарського суду від 17.01.2023 року у справі № 910/13719/21 повернуто заявнику.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 року у справі №910/8651/22 позовні вимоги задоволено повністю та стягнуто з Політичної партії «Європейська Солідарність» на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» 5 357 664,00 грн основного боргу за орендні платежі, 168 482,03 грн пені, 832 670,28 грн інфляційних втрат, 105 868,92 грн 3% річних, 96 970,28 грн витрат по сплаті судового збору.

Вказаним рішенням встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов`язань за договором оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з липня 2021 року по лютий 2022 року внаслідок чого виникла заборгованість у розмірі 5 357 664,00 грн.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 рішення Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 у справі № 910/8651/22 змінено в частині стягнення суми пені.

Постановою Верховного Суду від 28.06.2023 постанову Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 у справі № 910/8651/22 залишено без змін.

Отже, зазначені факти свідчать про те, що відповідач систематично, а саме понад три роки, тобто більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (п.9.4 договору) не виконував свої зобов`язання за договором оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019 року щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 по лютий 2022 року, що підтверджується наведеними рішеннями суддів, що набрали законної сили.

Позивач направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 року №107, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (дата направлення листа) (тобто вже понад три роки) відповідачем порушуються зобов`язання за договором оренди №к-206 від 15.10.2029 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн. Враховуючи це, та керуючись пунктом 9.4. договору позивач заявив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023 та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 року включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання. Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються, тому суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що в силу приписів ч. 2 ст. 782 Цивільного кодексу України та п. 9.9. договору договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача від 26.06.2023 року про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023. Згідно з п. 9.12. договору у разі дострокового розірвання даного договору орендар зобов`язаний протягом 3 (трьох) робочих днів з дати припинення договору звільнити приміщення та повернути їх орендодавцеві. Отже, відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 року включно. Водночас судом першої інстанції встановлено, що після припинення договору відповідач, протягом 3 (трьох) робочих днів з дати припинення договору об`єкт оренди позивачу не повернув.

Враховуючи відсутність у матеріалах справи доказів на підтвердження права користування відповідачем орендованим приміщенням, суд першої інстанції дійшов висновку, що відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н») за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, тому позовні вимоги про виселення є обґрунтованими.

Колегія суддів апеляційного суду погоджується з такими висновками суду першої інстанції.

Мотиви та джерела права, з яких виходить суд апеляційної інстанції

За результатами апеляційного перегляду справи колегія суддів дійшла висновку, що суд першої інстанції належним чином дослідив обставини справи, з урахуванням вказівок Верховного Суду, надав їм належну правову оцінку та правильно застосував вимоги ст. 253, ч. 1 530, 610, 611, 651, ч.1 та 2 ст. 782 ЦК України, а також ст.ст. 188, 291 ГК України.

Колегія констатує, що правові відносини, які виникли між сторонами належать до категорії орендних відносин нежитлового приміщення.

Пунктом 1 частини другої статті 11 Цивільного кодексу України визначено, що підставами виникнення цивільних прав та обов`язків, зокрема, є договори та інші правочин.

В свою чергу у частині першій статті 15 Цивільного кодексу України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Статтею 626 Цивільного кодексу України визначено, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов`язків. Договір є двостороннім, якщо правами та обов`язками наділені обидві сторони договору.

Частиною першою статті 627 Цивільного кодексу України передбачено, що відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Згідно з частиною першою статті 628 Цивільного кодексу України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов`язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Відповідно до частини першої статті 759 та статті 761 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов`язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму.

Згідно з абзацом 2 частини першої статті 193 Господарського кодексу України до виконання господарських договорів застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим кодексом.

За приписами статті 765 Цивільного кодексу України наймодавець зобов`язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк встановлений договором найму.

Частиною першою статті 631 Цивільного кодексу України встановлено, що строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов`язки відповідно до договору.

Згідно з частиною першою статті 763 Цивільного кодексу України договір найму укладається на строк, встановлений договором.

При цьому за висновками господарських судів договір оренди між Товариством та Партією був продовжений до 31.12.2023.

Відповідно до частини першої статті 762 Цивільного кодексу України з наймача справляється плата, за користування майном, розмір, якої встановлюється договором оренди.

Частиною п`ятою статті 762 Цивільного кодексу України передбачено, що плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

Господарські суди попередніх інстанцій встановили, що під час дії договору оренди спірного нерухомого майна мало місце порушення господарського зобов`язання з боку Відповідача щодо своєчасної оплати строків сплати орендних та інших платежів.

Відповідно до статті 610 Цивільного кодексу України порушенням зобов`язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов`язання (неналежне виконання).

Статтею 611 Цивільного кодексу України передбачені правові наслідки порушення зобов`язання, до яких віднесено, зокрема, припинення зобов`язання внаслідок односторонньої відмови від нього, якщо це встановлено договором або законом або розірвання договору.

Відповідно до положень статті 525 Цивільного кодексу України одностороння відмова від зобов`язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Згідно з частинами першою і другою статті 598 Цивільного кодексу України зобов`язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Припинення зобов`язання на вимогу однієї із сторін допускається лише у випадках, встановлених договором або законом.

Отже, зазначеною нормою встановлено основне правило щодо можливості припинення зобов`язання лише на підставі договору або закону. При цьому припинення зобов`язання на вимогу однією зі сторін можливе, якщо такі дії вчинені відповідно до вимог закону або передбачені умовами договору.

Згідно з частиною першою статті 188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Відповідно до частини першої статті 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою

сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Частиною четвертою статті 651 Цивільного кодексу України передбачено, що у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Згідно з частинами першою та третьою статті 291 Господарського кодексу України одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.

Відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Щодо доводів апеляційної скарги відповідача та виконання вказівок Верховного Суду під час нового розгляду

Направляючи справу на новий розгляд, Верховний Суд у постанові від 10.04.2024 вказав на те, що для правильного вирішення цієї справи господарським судам необхідно встановити чи був дотриманий позивачем порядок одностороннього розірвання договору. Якщо так, то яким пунктом договору повинен був керуватись позивач під час такого розірвання. Господарські місцеві суди, в частині можливості односторонньої відмови позивача від Договору оренди не дослідили належним чином лист №33 від 31.07.2023, не встановили порядок дій позивача і відповідача у випадку відмови від Договору оренди та не встановили факт того чи було укладено між сторонами додаткову угоду про відмову від Договору.

На виконання вказівок Верховного Суду в частині дослідження листа відповідача №33 від 31.07.2023 щодо можливості односторонньої відмови Позивача від Договору оренди колегія суддів зазначає наступне.

Так, у своєму листі від №33 від 31.07.2023 відповідач, посилаючись на пункт 9.4 договору, зазначив про необхідність укладання додаткової угоди про припинення договору, та просив позивача надіслати йому на розгляд проект такої додаткової угоди.

На ці обставини відповідач також посилався в апеляційній скарзі.

Колегія вважає безпідставними доводи відповідача щодо необхідності укладання додаткової угоди про розірвання договору а також відхиляє доводи відповідача про недотримання позивачем порядку розірвання договору оренди з огляду на таке.

Пунктом 7.3.3. договору сторони передбачили, що орендодавець має право відмовитись від договору або вимагати дострокового розірвання договору у випадках, передбачених даним договором та чинним законодавством України.

Як вже зазначено, у пункті 9.4. Договору сторони погодили, що орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати). В цьому випадку орендодавець надсилає на адресу орендаря письмове повідомлення про дострокове припинення цього договору в зв`язку з порушенням орендарем строків сплати орендних платежів та інших платежів, передбачених цим договором.

Отже договором передбачено, що у разі прострочення орендарем внесення орендної плати більше ніж на 30 днів (неправомірна поведінка орендаря/підстава розірвання договору), у орендодавця з`являється право на одностороннє розірвання договору (наслідок порушення договору), шляхом направлення на адресу орендаря письмового повідомлення про дострокове припинення цього договору (порядок реалізації).

Суд першої інстанції слушно звернув увагу на те, що вказаний пункт договору жодним чином не передбачає необхідності здійснення повідомлення більше, за три місяці.

Відповідно до пункту 9.9. договору, про дострокове розірвання дії договору сторона письмово повідомляє іншу сторону шляхом вручення повноважному представнику іншої сторони відповідного повідомлення особисто в руки під розпис або шляхом надсилання такого повідомлення листом з рекомендованим повідомленням про вручення за адресою місцезнаходження сторони, визначеної даним договором. Датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата вручення відповідного повідомлення під розпис представнику відповідної сторони. У випадку, коли повідомлення про дострокове розірвання даного договору надсилалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

Колегія констатує, що спірна правова ситуація, що пов’язання з реалізацією права орендодавця на односторонню відмову від договору та повернення приміщень у разі порушення договору орендарем регулюється саме умовами пунктів 9.4., 9.9. та п. 9.12. договору.

Колегія погоджується з висновком суду першої інстанції про те, що положення пунктів 9.3., 9.6. договору (як в частині повідомлення за три місяці, так і в частині укладення додаткової угоди до договору) у випадку прострочення сплати орендних платежів

застосуванню не підлягають, оскільки вказані пункти регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї із сторін за відсутності порушень зобов`язань за договором.

Отже доводи апелянта про необхідність укладання додаткової угоди про дострокове розірвання договору у цьому випадку є помилковими та не підлягають врахуванню, оскільки укладення такої додаткової угоди у цьому випадку не є необхідним.

Неукладання такої угоди не може вважатися перешкодою для реалізації орендодавцем права в односторонньому порядку відмовитися від договору оренди та вимагати повернення приміщення у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати), як це передбачено пунктами 7.3.3., 9.4. договору та статтею 782 ЦК України.

Умови договору повинні бути справедливими для обох сторін та не можуть містити положення, які унеможливлюють захист порушеного права сторони, у тому числі шляхом односторонньої відмови від договору у разі систематичного порушення його істотних умов іншою стороною. Цей принцип є універсальним для договірних відносин. Орендна плата належить до істотних умов договору оренди, відповідно до вимог ч. 1 ст. 284 ГК України.

Суд першої інстанції правильно встановив, що позивач направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 року № 107, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (дата направлення листа) (тобто вже понад три роки) відповідачем порушуються зобов`язання за договором оренди від 15.10.2029 року № к-206 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн., керуючись пунктом 9.4. договору позивач заявив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023 року та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 року включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання.

Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються, отже суд першої інстанції правильно дійшов висновку, що в силу приписів ст. 782 Цивільного кодексу України та п. 9.9. договору договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача від 26.06.2023 року про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023 року.

Згідно з п. 9.12. договору у разі дострокового розірвання даного договору орендар зобов`язаний протягом 3 (трьох) робочих днів з дати припинення договору звільнити приміщення та повернути їх орендодавцеві.

Частиною першою статті 530 Цивільного кодексу України, передбачено, якщо у зобов`язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).

За умовами договору, в разі його закінчення/припинення орендоване приміщення має бути повернуто орендарем орендодавцю протягом 3 (трьох) робочих днів. Отже з огляду на умови договору та положення наведеної норми, відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 року включно. Водночас відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, чим порушує права позивача, які підлягають захисту.

Дослідивши усі обставини справи колегія суддів констатує, що сукупність залучених до матеріалів справи належних та допустимих доказів, свідчить про те, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору, передбачений п.7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору.

Суд першої інстанції правильно застосував норми матеріального права, що регулюють спірні правовідносини, зокрема та ст. 253, ч. 1 ст. 530, ст.ст. 610, 611, 651, 762, ч.1 та 2 ст. 782 ЦК України, а також ст. 188 та 291 ГК України.

Колегія відхиляє доводи відповідача про те, що викладені позивачем у листі № 107 від 26.06.2023 вимоги про строк звільнення орендованого приміщення встановлені останнім в односторонньому порядку та є «нераціональним» та «незрозумілим», оскільки орендар повинен мати можливість підготуватися до звільнення приміщення, знайти нове, зробити там ремонт (за необхідності), облаштувати його під свої потреби, перевезти працівників та, речі, меблі тощо.

Колегія констатує, що апелянт був освідомлений про правові наслідки невиконання ним умов договору, у тому числі щодо строку звільнення орендованого приміщення у разі його дострокового розірвання, відповідно до п. 9.12. договору. Разом з тим, посилаючись на встановлення позивачем «нераціонального» та «нерозумного» строку для повернення приміщення відповідач не надав жодних доказів, які б підтверджували вчинення ним дій пов’язаних з вирішенням спірної ситуації та повернення орендованого приміщення позивачу, незважаючи на те, що позов був поданий позивачем до суду ще у липні 2023 року.

Отже, встановлені колегією суддів обставини свідчать про порушення відповідачем вимог статті 526 ЦК України яка передбачає, що 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. Виконання зобов’язань, реалізація, зміна та припинення певних прав у договірному зобов’язанні можуть бути зумовлені вчиненням або утриманням від вчинення однією із сторін у зобов’язанні певних дій чи настанням інших обставин, передбачених договором, у тому числі обставин, які повністю залежать від волі однієї із сторін.

Також колегія вважає безпідставними доводи апелянта про неврегульованість питання повернення позивачу ключів та обладнання. Ці обставини, навіть у разі їх наявності, жодним чином не скасовують право орендодавця вимагати звільнення орендованого приміщення орендарем у зв’язку із систематичним порушенням останнім умов договору оренди. При цьому колегія звертає увагу на

те, що порядок повернення приміщення врегульований сторонами у розділі 5 договору оренди від 15.10.2019.

Так, пунктами 5.2.-5.5. (серед іншого) передбачено, що **при припиненні орендних відносин за цим договором**:

- всі ключі повинні бути передані (повернуті) орендодавцю;

- орендар залишає приміщення у стані згідно опису, вказаному у Додатку № 3 до цього договору, з урахуванням нормального зносу;

- орендар зобов'язаний повернути приміщення орендодавцю у стані, в якому вони перебували на момент передачі їх в оренду, з урахуванням всіх здійснених орендарем невід'ємних поліпшень, які неможливо відокремити від приміщень без заподіяння їм шкоди, та нормального зносу за період строку договору;

- орендар має право вилучити всі здійснені ним поліпшення, які можливо відокремити від приміщень без їх пошкодження, оскільки вони є власністю орендаря.

Колегія, проаналізувавши доводи апеляційної скарги та дослідивши обставини, на які послався апелянт констатує, що аргументи апеляційної скарги не спростовують правильних висновків суду першої інстанції.

Висновки суду апеляційної інстанції за результатами розгляду апеляційної скарги

Згідно до статті 236 ГПК України судове рішення повинно ґрунтуватися на засадах верховенства права, бути законним і обґрунтованим. Законним є рішення, ухвалене судом відповідно до норм матеріального права при дотриманні норм процесуального права. Обґрунтованим є рішення, ухвалене на підставі повно і всебічно з`ясованих обставин, на які сторони посилаються як на підставу своїх вимог і заперечень, підтверджених тими доказами, які були досліджені в судовому засіданні, з наданням оцінки всім аргументам учасників справи.

Нормою ст. 276 ГПК України передбачено, що суд апеляційної інстанції залишає апеляційну скаргу без задоволення, а судове рішення без змін, якщо визнає, що суд першої інстанції ухвалив судове рішення з додержанням норм матеріального і процесуального права.

За результатами апеляційного перегляду справи колегія суддів встановила, що оскаржене рішення суду першої інстанції прийнято у відповідності до вимог чинного законодавства, при повному з'ясуванні обставин, що мають значення для справи, підстави для його зміни чи скасування в розумінні приписів статті 277 ГПК України відсутні. Натомість викладені в апеляційні скарзі доводи не спростовують вірних висновків суду першої інстанції, а тому в її задоволенні слід відмовити.

Судові витрати

Згідно вимог статті 129 ГПК України, у зв'язку із відмовою у задоволенні апеляційної скарги судові витрати покладаються на апелянта.

Керуючись Главою 1 Розділу IV Господарського процесуального кодексу України, Північний апеляційний господарський суд, -

УХВАЛИВ:

Апеляційну скаргу залишити без задоволення.

Рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 у справі №910/10904/23 залишити без змін.

Матеріали справи повернути до господарського суду першої інстанції.

Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття і може бути оскаржена до Верховного Суду у порядку та строк, передбачений ст.ст. 287-289 Господарського процесуального кодексу України.

Повний текст постанови складено та підписано, - 11.03.2025.

Головуючий суддя **В.А. Корсак**

Судді **С.О. Алданова**

О.О. Євсіков