

Категорія справи № 911/1865/13: **не визначено.**

Надіслано судом: **не визначено.** Зареєстровано: 29.10.2013. Оприлюднено: 30.10.2013.

Дата набрання законної сили: 08.11.2013

Номер судового провадження: **не визначено**



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

Київської області

01032, м. Київ - 32, вул. С.Петлюри, 16тел. 239-72-81

Р І Ш Е Н Н Я

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"07" жовтня 2013 р.

Справа № 911/1865/13

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг», м. Київ;

до Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк», с. Петропавлівська

Борщагівка, Києво-Святошинський район, Київська область;

за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача за первісним позовом - Товариства з обмеженою відповідальністю

«Спектр Спакс», м. Одеса;

про стягнення 100000,00 грн.

та за зустрічним позовом Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк»,

с. Петропавлівська Борщагівка, Києво-Святошинський район, Київська область;

до Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг», м. Київ;

про розірвання договору та зобов'язання вчинити дії.

Суддя Т.П. Карпечкін

В засіданні приймали участь:

від позивача за первісним позовом (відповідача за зустрічним позовом): Мозгова М.А.

(довіреність б/н від 04.01.2013р.;

від відповідача за первісним позовом (позивача за зустрічним позовом): Сміян Т.П. (довіреність № 18-00/02-1685 від 10.09.2012 р.);

від третьої особи: не з'явився.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» (надалі - позивач) звернувся до господарського суду Київської області з позовом до Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк»

(надалі - відповідач) про стягнення 100000,00 грн.

Позивач свої вимоги обґрунтовує тим, що на підстав укладеного між сторонами Договору користування нерухомим майном № 1 від 28.10.2010 р., відповідач користується приміщеннями загальною площею 193,3 кв. м., які знаходяться в будівлі, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18. Виходячи з умов вказаного договору, а також з урахуванням порушення відповідачем зобов'язань щодо своєчасної сплати орендних та інших платежів, позивачем ініційовано збільшення розміру орендної плати, починаючи з 01.09.2012 р. до 100000,00 грн. щомісячно, про що відповідача було повідомлено відповідними листами. Проте, відповідач орендну плату в більшому розмірі не сплачує, внаслідок чого виникла заборгованість у сумі 100000,00 грн.

Ухвалою господарського суду Київської області від 20.05.2013 р. порушено провадження у справі № 911/1865/13.

Розгляд справи неодноразово відкладався.

Ухвалою господарського суду Київської області від 04.06.2013 р. прийнято до спільного розгляду з первісним позовом зустрічну позовну заяву Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк» до Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» про розірвання Договору користування нерухомим майном № 1 від 28 жовтня 2010 року та зобов'язання прийняти приміщення.

Позовні вимоги за зустрічним позовом обґрунтовані тим, що ПАТ «Радикал Банк» позбавлений можливості використовувати орендовані приміщення за цільовим призначенням, у зв'язку з відключенням електропостачання. Тому на підставі п. 6.5. договору орендар звернувся до ТОВ «Гамма-Консалтинг» з вимогою розірвати Договір користування нерухомим майном № 1 від 28.10.2010 р. та прийняти за актом приймання-передачі орендовані приміщення.

Під час розгляду справи позивач за первісним позовом підтримував заявлені позовні вимоги та заперечував проти задоволення зустрічного позову.

23.07.2013 р. позивач подав клопотання про уточнення та збільшення позовних вимог, згідно з яким просив суд стягнути з відповідача за первісним позовом орендну плату за користування приміщенням у період з січня по березень 2013 року в розмірі 91200,00 грн., компенсаційні витрати за комунальні послуги - 2270,14 грн., а також нараховані штрафні санкції за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань: 12093,94 грн. пені та 2438,63 грн. - 3% річних.

Передбачені частиною четвертою статті 22 ГПК права позивача збільшити або зменшити розмір позовних вимог, відмовитись від позову можуть бути реалізовані до прийняття рішення судом першої інстанції. Під збільшенням або зменшенням розміру позовних вимог слід розуміти відповідно збільшення або зменшення кількісних показників за тією ж самою вимогою, яку було заявлено в позовній заяві.

Крім того, статтею 22 ГПК України не передбачено права позивача на подання заяв (клопотань) про "доповнення" або "уточнення" позовних вимог, або заявлення "додаткових" позовних вимог і т.п. Тому в разі надходження до господарського суду однієї із зазначених заяв (клопотань) останній, виходячи з її змісту, а також змісту раніше поданої позовної заяви та конкретних обставин справи, повинен розцінювати її як: - подання іншого (ще одного) позову, чи - збільшення або зменшення розміру позовних вимог, чи - об'єднання позовних вимог, чи - зміну предмета або підстав позову.

Враховуючи зазначену правову позицію Вишого господарського суду України, наведену в постанові Пленуму «Про деякі питання практики застосування Господарського процесуального кодексу України судами першої інстанції» від 26 грудня 2011 року № 18, та з урахуванням положень ст. 22 ГПК України, суд вважає клопотання позивача про уточнення та збільшення позовних вимог, таким, що одночасно змінює підстави та предмет позовних вимог, оскільки в позовній заяві заявлялась вимога про стягнення з відповідача орендної плати в розмірі 100 000,00 грн., збільшеною позивачем в односторонньому порядку, тоді як у клопотанні вже зазначається про стягнення з відповідача: заборгованості по орендній платі за період з січня по березень 2013 року в розмірі 91200,00 грн., заборгованості за спожиті комунальні послуги - 2270,14 грн., а також нараховані у зв'язку з неналежним виконання грошових зобов'язань штрафні санкції: 12093,94 грн. пені та 2438,63 грн. - 3% річних, тобто має місце пред'явлення нових позовних вимог (стягнення заборгованості по комунальним послугам та штрафних санкцій) та зазначенні інших підстав позовних вимог, які вже ґрунтуються на інших доказах.

Крім того, 09.07.2013 р. розпочався розгляд справи по суті, що також унеможливило прийняття клопотання позивача про уточнення та збільшення позовних вимог, яким змінюються підстави та предмет позовних вимог.

Право позивача на зміну предмета або підстави позову може бути реалізоване лише до початку розгляду господарським судом справи по суті.

При цьому, початок розгляду справи по суті має місце з того моменту, коли господарський суд після відкриття судового засідання, роз'яснення (за необхідності) сторонам та іншим учасникам судового процесу їх прав та обов'язків і розгляду інших клопотань і заяв (про відкладення розгляду справи, залучення до участі в ній інших осіб, витребування додаткових доказів тощо) переходить безпосередньо до розгляду позовних вимог.

Водночас, одночасна зміна підстав та предмету позовних вимог суперечить ч. 4 ст. 22 ГПК України.

Таким чином, клопотання позивача за первісним позовом про уточнення та збільшення позовних вимог залишається судом без розгляду, проте це не позбавляє права позивача за первісним позовом звернутися з окремою позовною заявою щодо стягнення з відповідача заборгованості по орендній платі за період з січня по березень 2013 року в розмірі 91200,00 грн., заборгованості за спожиті комунальні послуги - 2270,14 грн., а також нараховані у зв'язку з неналежним виконання грошових зобов'язань штрафні санкції: 12093,94 грн. пені та 2438,63 грн. - 3% річних

Представник відповідача за зустрічним позовом заперечував щодо задоволення первісного позову та просив задовольнити зустрічний позов.

Ухвалою господарського суду Київської області від 23.07.2013 р. залучено до участі у розгляді справи в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача за первісним позовом - Товариство з обмеженою відповідальністю «Спектр Спакс» як особи, що має кредитні зобов'язання перед ПАТ «Радикал Банк», та поручителем якого виступило ТОВ «Гамма-Консалтинг». При цьому, ПАТ «Радикал Банк» зараховує заборгованість по орендній платі за рахунок часткової заборгованості ТОВ «Гамма-Консалтинг», яка виникла на підставі договору поруки № ДП-1641 від 18.09.2011р., укладеного в якості забезпечення виконання зобов'язань ТОВ «Спектр Спакс» за Кредитним договором № КЛ-1641/1-980 від 18.03.2011 р. Тобто рішення у даній справі безпосередньо впливає на права та обов'язки зазначеної юридичної особи, зокрема в частині визначення заборгованості за кредитним договором.

Під час розгляду справи представник третьої особи в судові засідання, які відбулись 13.08.2013 р., 03.09.2013 р., 16.09.2013 р., 07.10.2013 р., не з'явився та витребувані судом докази не подав.

У відповідності з положеннями постанови пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики застосування Господарського процесуального кодексу України судами першої інстанції» від 26 грудня 2011 року № 18, місцезнаходження юридичної особи або місце проживання фізичної особи - підприємця визначається на підставі відомостей, внесених до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (стаття 17 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців»). Особи, які беруть участь у справі, вважаються повідомленими про час і місце розгляду судом справи у разі виконання останнім вимог частини першої статті 64 та статті 87 ГПК. За змістом цієї норми, зокрема, в разі якщо ухвалу про порушення провадження у справі було надіслано за належною адресою (тобто повідомленою судом стороною, а в разі ненадання суду відповідної інформації - адресою, зазначеною в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців), і не повернуто підприємством зв'язку або повернуто з посиланням на відсутність (вибуття) адресата, відмову від одержання, закінчення строку зберігання поштового відправлення тощо, то вважається, що адресат повідомлений про час і місце розгляду справи судом.

Пунктом 11 Інформаційного листа Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики застосування норм Господарського процесуального кодексу України, порушені у доповідних записках про роботу господарських судів у 2006 році» від 15.03.2007р.01-8/123 передбачено, що до повноважень господарських судів не віднесено установлення фактичного місцезнаходження юридичних осіб або місця проживання фізичних осіб - учасників судового процесу на час вчинення тих чи інших процесуальних дій. Тому відповідні процесуальні документи надсилаються господарським судом згідно з поштовими реквізитами учасників судового процесу, наявними в матеріалах справи.

У відповідності до ст. 87 Господарського процесуального кодексу України, ухвали суду від 23.07.2013 р., 13.08.2013 р., 03.09.2013 р., 16.09.2013 р. надсилались третій особі рекомендованою кореспонденцією з повідомленням про вручення за адресою, що зазначена в клопотанні позивача за первісним позовом про залучення третьої особи.

Оскільки про поважні причини неявки в судове засідання представника третьої особи суд не повідомлений; клопотань про відкладення розгляду справи від третьої особи не надходило, тому суд вважає, що, у відповідності до ст. 75 Господарського процесуального кодексу України, справа може бути розглянута за наявними в ній матеріалами, без участі представника третьої, яких достатньо для винесення рішення по суті.

Відповідно до вимог ч. 2 ст. 82 Господарського процесуального кодексу України, рішення прийнято господарським судом за результатами оцінки доказів, поданих сторонами та витребуваних судом, у нарадчій кімнаті.

Згідно ст. 85 Господарського процесуального кодексу, в засіданні суду була оголошена вступна та резолютивна частини рішення.

Розглянувши матеріали справи та заслухавши пояснення представників сторін, господарський суд,-

ВСТАНОВИВ:

28.10.2010 р. між позивачем за первісним позовом (за договором - орендодавець) та відповідачем за первісним позовом (за договором - орендар) було укладено Договір користування нерухомим майном № 1, відповідно до якого орендодавець зобов'язується надати в оренду за цим договором орендарю нежитлові приміщення загальною площею 193,3 кв. м., які знаходяться в будівлі, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18 (надалі - об'єкт).

Право надавати приміщення в оренду позивачу належить на підставі Договору позички № 1 від 12.10.2010 р., укладеного з фізичною особою - громадянином України Симоненком Андрієм Петровичем (п. 1.2. договору).

Відповідно п. 1.4. договору, об'єкт надається орендарю для здійснення господарської діяльності та використання згідно з цільовим призначенням (офісне приміщення).

Відповідно до ст. 174 Господарського кодексу України, однією з підстав виникнення господарських зобов'язань є господарський договір та інші угоди, передбачені законом, а також угоди, не передбачені законом, але такі, які йому не суперечать.

Майнові зобов'язання, які виникають між учасниками господарських відносин, регулюються Цивільним кодексом України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України (ч. 1 ст. 175 Господарського кодексу України).

Згідно ч. 1 ст. 283 Господарського кодексу України, за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Згідно з ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України, до відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України.

Відповідно до ч. 1 ст. 759 Цивільного кодексу України, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Згідно ч. 1 ст. 760 Цивільного кодексу України, предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

При цьому, приписами ч. 1 ст. 761 Цивільного кодексу України встановлено, що право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права.

На підтвердження повноважень позивача за первісним позовом передавати в оренду приміщення загальною площею 193,3 кв. м., які знаходяться в будівлі, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18, до матеріалів справи залучено: Договір позики № 1 від 12.10.2010 р., акти прийому-передачі до Договору позики № 1 від 12.10.2010 р. від 08.09.2012 р., від 08.11.2012 р., підписані з гр. Симоненком А.П., та Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 26399418 від 14.06.2010 р., згідно з яким право власності на нежитлові приміщення офісу, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18, належить гр.. Симоненко А.П.

Згідно з п. 1.5. договору, вступ орендаря у строкове платне користування об'єктом настає з моменту підписання акту приймання-передачі об'єкту. Орендодавець зобов'язаний передати орендарю об'єкт протягом 14 днів з моменту підписання договору по акту приймання-передачі об'єкту.

Акт прийому-передачі, за яким позивач передав, а відповідач прийняв у користування нерухоме майно, підписано 08 листопада 2010 року.

Отже, відносини, які виникли між сторонами є орендними правовідносинами.

Крім того, сторони підписали Додатковий договір № 1 до Договору користування нерухомим майном № 1 від 28.10.2010 р., яким внесли зміни до пунктів 2.1., 2.2., 2.3., 2.5. договору.

Так, пунктом 2.1. договору, в редакції Додаткового договору № 1, передбачено, що орендар починає сплачувати орендну плату за наданий в оренду об'єкт у розмірі та порядку, що визначений п. 2.2. договору, та сплачує її протягом дії договору, але з будь-якому разі до моменту повернення об'єкту орендодавцю.

Календарний місяць оренди починається першого числа та закінчується останнім числом календарного місяця. Орендна плата за останній місяць строку оренди утримується орендодавцем як забезпечення виконання зобов'язань орендаря по оплаті орендної плати за останній місяць оренди за даним договором. За перший місяць оренди Об'єктом орендна плата не сплачується.

Відповідно до п. 2.3. договору, місячна орендна плата, починаючи з третього місяця використання об'єкта, становить 30400,00 грн. Орендна плата за другий місяць оренди становить 53706,67 грн. Вартість плати за користування приміщенням може переглядається в сторону збільшення через 1 (один) рік користування Об'єктом.

Умовами п.п. 2.3., 2.5. договору, в редакції Додаткового договору № 1, передбачено, що орендодавець, починаючи з третього місяця оренди до 10-го числа кожного місяця, виставляє орендареві рахунок на оплату орендної плати, за поточний місяць. За другий місяць оренди об'єктом орендодавець виставляє орендареві рахунок до 25 грудня 2010 року, а орендар зобов'язаний здійснити оплату протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту отримання такого рахунку. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату, починаючи з третього місяця оренди не пізніше строку, зазначеного в даному Договорі, незалежно від факту одержання їм зазначених рахунків. Орендна плата вважається сплаченою в момент зарахування коштів, зазначених у п. 2.2 договору на поточний рахунок орендодавця.

Орендна плата, зазначена у п. 2.2. цього договору, сплачується орендарем у безготівковій формі на поточний рахунок орендодавця, не пізніше 15 числа поточного місяця, якщо інше не передбачено цим договором. Орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату не пізніше строку, зазначеного в цьому договорі, незалежно від факту одержання їм зазначених рахунків, якщо інше не передбачено цим договором.

Пунктом 6.1. встановлено, що договір вступає в силу з моменту його підписання сторонами та скріплення його печатками. Строк дії договору починає перебіг з моменту передання приміщення за актом прийому-передачі і діє протягом 2 років та 11 місяців (п. 6.2. договору).

Як вбачається з заявлених позивачем за первісним позовом вимог, останній на п. 3.3.1. договору, яким передбачено право орендодавця виступати з ініціативою щодо внесення змін до істотних умов договору, про які орендодавець попереджає за один місяць, а у випадку непогодження таких змін з орендарем, договір припиняє свою дію достроково, ініціював збільшення розміру орендної плати, починаючи з 01.09.2012 р. до 100000,00 грн. щомісячно.

Підставою для збільшення розмір орендної плати, за твердженнями позивача за первісним позовом, стало систематичне порушення відповідачем умов договору щодо своєчасного внесення орендних та інших платежів за користування приміщенням.

Так, листом від 17.07.2012 р. за № 122/07 позивача за первісним позовом повідомив відповідача про збільшення орендної плати з доданням відповідної додаткової угоди, за якою орендна плата з 1 вересня 2012 року становить 100000,00 грн., в тому числі ПДВ в розмірі 16666,67 грн.

Крім того, вказаним листом орендодавець зазначив, що у випадку непогодження змін договір вважається достроково припиненим та орендар зобов'язаний звільнити приміщення протягом 5-ти робочих днів.

Також, листом від 12.09.2012 р. за № 152/09 позивач нагадав відповідачу про збільшення орендної плати та про обов'язок орендаря, у випадку непогодження змін звільнити приміщення. Відповідач екземпляр орендодавця додаткової угоди не повернув, заперечень не надіслав та приміщення не звільнив, тому орендодавець вважає правомірним застосування до обчислення вартості оренди за жовтень 2012 року лютий 2013 року в розмірі 100000, 00 грн. в тому числі ПДВ.

Залучено до матеріалів справи і лист позивач за первісним позовом від 28.03.2013 р. за № 41/03, в якому останній вимагав у відповідача сплатити заборгованість у розмірі 440801,75 грн.

Як вказує позивач, відповідач вказані листи залишив без відповіді та задоволення.

Приписами статті 33 ГПК України встановлено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Статтею 34 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що господарський суд приймає тільки ті докази, які мають значення для справи. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Проте, на вимогу суду (ухвала від 04.06.2013 р.) позивачем не надано належних доказів направлення на адресу відповідача листів за № 122/07 від 17.07.2012 р., № 152/09 від 12.09.2012 р., № 41/03 від 28.03.2013 р., тому вказані листи в силу ст. 34 ГПК України не приймаються судом в якості належних та допустимих доказів.

Пунктом 6.3. договору оренди визначено, що зміни до договору можуть вноситися за погодженням сторін. Зміни і доповнення, що вносяться оформлюються сторонами відповідними додатковими угодами до договору, які є невід'ємною його частиною.

Статтею 651 Цивільного кодексу України визначено, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однією із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завдання цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Відповідно до ст. 654 Цивільного кодексу України передбачено, що 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.

Під час розгляду справи сторони не надали суду доказів укладання Додаткової угоди щодо внесення змін в частині збільшення щомісячної орендної плати до 100000,00 грн., починаючи з 01.09.2012 р.

Крім того, судом встановлено, що рішення господарського суду Київської області від 18.07.2013 р. у справі № 911/2056/13 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» до Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк» про визнання змін до договору чинними, яке у встановленому законом порядку набрало законної сили, в задоволенні позовних вимог позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» відмовлено повністю.

Таким чином, посилення позивача за первісним позовом на правомірне збільшення в односторонньому порядку щомісячного розміру орендної плати до 100000,00 грн. та схвалення зазначених дій відповідачем, визнаються судом необґрунтованими, а відтак позовні вимоги щодо стягнення з відповідача 100000,00 грн. заборгованості по орендній платі задоволенню не підлягають.

За результатом розгляду зустрічного позову, суд дійшов висновку про задоволення позовних вимог з наступних підстав.

Як вбачається з п. 1.4. договору, цільовим призначенням використання об'єкту оренди є використання приміщення під офіс.

При цьому, пп. 3.4.6., 3.4.7. договору встановлений обов'язок орендодавця забезпечити орендаря електроенергією, потужністю не більше чим 20 кВт, по третій категорії забезпечення. До моменту підписання акта приймання-передачі об'єкта і протягом строку оренди за цим договором забезпечити за власний рахунок наступний стан об'єкта, зазначеного в п. 1.1. договору: усередині офісних приміщень постійна температура має бути не нижче 20 градусів Цельсія; наявність системи електропостачання, необхідного для роботи орендодавця.

Судом встановлено, що 28.02.2013 р. було припинено подачу електроенергію у нежитлові приміщення, які знаходяться в будівлі, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18, у зв'язку з несплатою заборгованості за спожиту електроенергію, про що свідчить акт про пломбування, складений структурним підрозділом ВАТ «Одесаобленерго».

Під час розгляду справи, відповідачем за зустрічним позовом факт припинення електропостачання у нежитлові приміщення, які знаходяться в будівлі, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18, не заперечувався та доказів усунення даних обставин, зокрема вчасного підключення електроенергії, представлено суду не було.

Згідно ч. 1 ст. 767 Цивільного кодексу України, наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті і у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню.

Приписами п. 4 ч. 2 ст. 768 Цивільного кодексу України встановлено, якщо у речі, яка була передана наймачеві з гарантією якості, виявляться недоліки, що перешкоджають її використанню відповідно до договору, наймач має право за своїм вибором вимагати, зокрема розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані.

Пунктом 6.5. договору оренди встановлен, що договір може бути розірваний за ініціативою орендаря з обов'язковим повідомленням орендодавця у письмовій формі за 1 (один) місяць.

Отже, договір оренди передбачає право орендаря розірвати договір оренди, виконавши вимогу про письмове повідомлення орендодавця.

Про своє бажання розірвати договір оренди, у зв'язку з неможливістю використання приміщення за цільовим призначенням, ПАТ «Радикал Банк» повідомив ТОВ «Гамма-Консалтинг» листом за № 556/13 від 01.03.2013 р., який був надісланий кур'єрською поштою та доставлений відповідачу за зустрічним позовом 21.03.2013 р., про що свідчить повідомлення про доставку компанії CITY EXPRESS, копія якого залучена до матеріалів справи.

Крім того, у зазначеному листі позивач за зустрічним позовом запропонував відповідачу підписати акт прийому-передачі приміщення.

Відповідач вказаний лист залишив без відповіді та реагування.

Частиною другою статті 651 Цивільного кодексу України встановлено, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Таким чином, виходячи з приписів ст.ст. 651, 768 Цивільного кодексу України, а також враховуючи неможливість використання позивачем за зустрічним позовом приміщення за цільовим призначенням, суд дійшов висновку, що позовні вимоги за зустрічним позовом в частині розірвання договору підлягають задоволенню.

Згідно ч. 2 ст. 653 Цивільного кодексу України, у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються.

Пунктом 6.7. договору встановлено, що після припинення дії договору, орендар передає орендодавцю об'єкт оренди по акту приймання-передачі протягом 3 календарних днів з моменту закінчення строку дії договору.

Оскільки відповідач за зустрічним позовом ухиляється від приймання приміщення за актом прийому-передачі, з урахуванням умов договору та приписів ст. 526 Цивільного кодексу України, якою передбачено, 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, суд задовольняє позовні вимоги в частині зобов'язання Товариство з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» прийняти від Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк» приміщення загальною площею 193,3 кв. м., які розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18.

Таким чином, враховуючи вищенаведені обставини, позовні вимоги за зустрічним позовом підлягають задоволенню повністю.

Відповідно до ст. 49 ГПК України, судові витрати за розгляд первісної позовної заяви відносяться на позивача; за розгляду зустрічної позовної заяви - на відповідача.

Керуючись ст.ст. 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд, -

В И Р І Ш И В:

1. В задоволенні позовних вимог за первісним позовом відмовити повністю.
2. Зустрічний позов задовольнити.
3. Розірвати Договір користування нерухомим майном № 1 від 28 жовтня 2010 року, укладений між Публічним акціонерним товариством «Радикал Банк» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг».
4. Зобов'язати Товариство з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» (юридична адреса: 03083, м. Київ, пр. Науки, 63; фактична адреса: 01033, м. Київ, вул. В.Василевської, 7; код ЄДРПОУ 32956030) прийняти від Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк» (08130, Київська область, Києво-Святошинський район, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Леніна, 2-В; код ЄДРПОУ 36964568) приміщення загальною площею 193,3 кв. м., які розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Базарна, буд. 18.
5. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю «Гамма-Консалтинг» (юридична адреса: 03083, м. Київ, пр. Науки, 63; фактична адреса: 01033, м. Київ, вул. В.Василевської, 7; код ЄДРПОУ 32956030) на користь Публічного акціонерного товариства «Радикал Банк» (08130, Київська область, Києво-Святошинський район, с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Леніна, 2-В; код ЄДРПОУ 36964568) 2294 (дві тисячі двісті дев'яносто чотири) грн. - витрат по сплаті судового збору.
6. Видати накази після набрання рішенням законної сили.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.

Повне рішення складено: 29.10.2013

Суддя

Карпечкін Т.П.