ВИЩИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ СУД УКРАЇНИ
З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ

У Х В А Л А
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

17 вересня 2014 року **м. Київ**

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

головуючого Горелкіної Н.А.,

суддів: Євграфової Є.П., Журавель В.І.,

Євтушенко О.І., Завгородньої І.М.,

розглянувши в судовому засіданні справу за **Приватного підприємства «Віталфарма» до Петрашка Сергія Ярославовича, Петрашко Ірини Миколаївни, третя особа – приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Лисенко Олександр Олегович, про відшкодування збитків, за зустрічним позовом Петрашка Сергія Ярославовича до Приватного підприємства «Віталфарма» про визнання частково недійсним договору та визнання договору укладеним,** за касаційною скаргою Петрашка Сергія Ярославовича в особі його представника Мартинюка Андрія Петровича на рішення апеляційного суду м. Києва від 13 березня 2014 року,-

в с т а н о в и л а:

У липні 2009 року Приватне підприємство «Віталфарма» (далі – ПП «Віталфарма») звернулося до суду із зазначеним позовом, посилаючись на те, що 24 червня 2008 року між ПП «Віталфарма» та Петрашком С.Я. укладено попередній договір, за умовами якого з моменту набуття відповідачем права власності на цілісний майновий комплекс, що

№ 6- 14598св14 Категорія:
Головуючий у першій інстанції: Сандулаєв А.І.
Доповідач: Журавель В.І.

знаходиться по вул. Малинській, 1 у м. Києві та отримання підприємством письмового повідомлення про це й копій правовстановлюючих документів на об'єкт купівлі-продажу, у строк до 01 серпня 2008 року сторони зобов'язалися укласти договір купівлі-продажу на умовах, встановлених попереднім договором. Для підтвердження своїх зобов'язань і забезпечення їх виконання 04 липня 2008 року підприємство сплатило завдаток у розмірі 969 940 грн, однак договір з вини відповідача укладено не було.

Під час розгляду справи ПП «Віталфарма» уточнило свої позовні вимоги, просило стягнути з Петрашка С.Я. за невиконання зобов'язань, передбачених попереднім договором, 969 940 грн, та суму завдатку в подвійному розмірі 1 939 880 грн.

Петрашко С.Я. звернувся до суду із зустрічним позовом до ПП «Віталфарма» про визнання недійсними останнього речення пункту 1 та фрази із пункту 13 попереднього договору, укладеного між сторонами 04 липня 2008 року, зобов'язати ПП «Віталфарма» укласти договір купівлі-продажу цілісного майнового комплексу за вказаною адресою відповідно до істотних умов, погоджених сторонами в попередньому договорі 04 липня 2008 року.

Рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 26 листопада 2010 року, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду м. Києва від 24 березня 2011 року, у задоволенні позову ПП «Віталфарма» та зустрічного позову Петрашка С.Я. відмовлено.

Рішенням Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 серпня 2011 року касаційну скаргу ПП «Віталфарма» задоволено частково, рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 26 листопада 2010 року та ухвалу апеляційного суду м. Києва від 24 березня 2011 року в частині відмови у задоволенні позовних вимог про стягнення 969 640 грн скасовано, ухвалено в цій частині нове рішення, яким постановлено стягнути з Петрашка С.Я. на користь ПП «Віталфарма» 969 640 грн.

У решті зазначені судові рішення залишено без змін.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 18 квітня 2012 року, за касаційною скаргою Петрашка І.М. в порядку ст. 348 ЦПК України, рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 серпня 2011 року скасовано, рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 26 листопада 2010 року та ухвалу апеляційного суду м. Києва від 24 березня 2011 року залишено без змін.

Постановою Верховного Суду України від 13 лютого 2013 року ухвалу Вищого спеціалізованого суду України розгляду цивільних і кримінальних справ від 18 квітня 2012 року скасовано, справу направлено на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Ухвалою колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 03 квітня 2013 року касаційну скаргу Петрашка І.М. задоволено частково.

Рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 26 листопада 2010 року, ухвалу апеляційного суду м. Києва від 24 березня 2011 року, ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 серпня 2011 року скасовано в частині позовних вимог ПП «Віталфарма» до Петрашка С.Я. про відшкодування збитків з направленням справи в цій частині на новий розгляд до суду першої інстанції. В іншій частині рішення Шевченківського районного суду м. Києва від 26 листопада 2010 року, ухвалу апеляційного суду м. Києва від 24 березня 2011 року, ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 серпня 2011 року залишено без змін.

У ході розгляду справи до участі у справі залучено співвідповідача Петрашко І.М.

ПП «Віталфарма» збільшило позовні вимоги та просило стягнути з Петрашка СЯ. відповідно до вимог ст.526 ЦК України та п.13 договору 3 197 200 грн, та відповідно до вимог ст.526 ЦК України та пунктів 5, 13 договору у зв'язку з невиконанням відповідачем пунктів 3,4,14 попереднього договору – суму у розмірі 1 598 600,00 грн.

У липні 2013 року Петрашко С.Я. подав зустрічний позов, у якому з урахуванням уточнень та змін просив визнати недійсними останнє речення п.1 попереднього договору, укладеного 24 червня 2008 року між ним та ПП «Віталфарма», в редакції з внесеними змінами до цього договору від 04 липня 2008 року, а саме: «покупець зобов'язується набути у власність цілісний майновий комплекс у строк до 25 липня 2008 року» та фразу «чи не набуття продавцем у власність цілісного майнового комплексу у зазначений в договорі строк» у пункті 13 попереднього договору в редакції від 04 липня 2008 року, а також визнати укладеним договір купівлі-продажу цілісного майнового комплексу між ним та ПП «Віталфарма», відповідно до якого він продає, а ПП «Віталфарма» купує цілісний майновий комплекс, розміщений на земельній ділянці площею 2,95 га, що знаходиться по вул. Малинській, 1 у м. Києві, зокрема, адміністративну будівлю (літ. А) площею 406,2 кв. м, диспетчерську (літ. Б) площею 142,6 кв. м, будівлю-ангар (літ. В) площею 464 кв. м, будівлю-ангар (літ. Г) площею 453,6 кв. м, складські будівлі (літ. Д) площею 326,9 кв. м, будівлю №5 (літ. Е) площею 438,2 кв. м, будівлю (літ. Ж) площею 437,4 кв. м, будівлю арочну (літ. И) площею 323,4 кв. м, побутове приміщення (літ. К) площею 680 кв. м, трансформаторну підстанцію (літ. М) площею 23,5 кв. м, прохідну (літ. Н) площею 9,6 кв. м, блок-пост (літ. О) площею 9,9 кв. м, прохідну (літ. П) площею 12 кв. м, з/б будівлю (літ. Р) площею 1042,3 кв. м, гараж (літ. С) площею 248,6 кв. м, складське приміщення (літ. У); будівлю-навіс (літ. Ф), будівлю (літ. Х), будівлю-навіс (літ. Ч), бензозаправну (літ. Ч), будівлю-навіс (літ. Т), відповідно до істотних умов, погоджених сторонами у попередньому

договорі в редакції від 04 липня 2008 року, зокрема: ціна цілісного майнового комплексу становить 42 647 049, 38 грн, що еквівалентно 8 793 750 дол. США, у разі зміни НБУ курсу гривні до долара США на день укладення основного договору, ціна купівлі-продажу цілісного майнового комплексу буде змінюватись відповідно до курсу гривні до долара США, встановленого НБУ на день укладення основного договору; порядок оплати – у день укладення основного договору покупець проводить розрахунок з продавцем шляхом перерахування ціни цілісного майнового комплексу на банківський рахунок продавця; у день укладення основного договору продавець зобов'язаний передавати цілісний майновий комплекс покупцю та підписати акт прийому-передачі цілісного майнового комплексу.

Свої доводи обґрунтовував тим, що на момент укладення попереднього договору та нової його редакції, власником цілісного майнового комплексу було ЗАТ «Київмашпостачзбут», яке не було стороною попереднього договору та не надавало згоди на його відчуження, а тому вважав, що зазначена угода укладена за відсутності волевиявлення власника майна й порушує його права, а відтак є незаконною.

Крім того, оскільки він виконав умови попереднього договору в повному обсязі, а ПП «Віталфарма» відмовляється від укладення основного договору купівлі-продажі, просив визнати такий договір укладеним.

Рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 09 вересня 2013 року у задоволенні позову ПП «Віталфарма» відмовлено.

Зустрічний позов Петрашка С.Я. задоволено. Визнано недійсними:

- останнє речення п.1 попереднього договору, укладеного між ПП «Віталфарма» та Петрашком С.Я. 24 червня 2008 року, у редакції від 04 липня 2008 року; фразу «чи не набуття продавцем у власність цілісного майнового комплексу у зазначений в договорі строк» у пункті 13 попереднього договору, укладеного між ПП «Віталфарма» та Петрашком С.Я. 24 червня 2008 року, в редакції від 04 липня 2008 року;
- визнано укладеним договір купівлі-продажу цілісного майнового комплексу між ПП «Віталфарма» та Петрашком С.Я., згідно з яким Петрашко С.Я. продає, а ПП «Віталфарма» купує майно (цілісний майновий комплекс), що знаходиться у м. Києві по вул. Малинській, 1, розміщене на земельній ділянці площею 2,95 га, а саме: адміністративну будівлю (літ. А) площею 406,2 кв. м, диспетчерську (літ. Б) площею 142,6 кв. м, будівлю-ангар (літ. В) площею 464 кв. м, будівлю-ангар (літ. Г) площею 453,6 кв. м, складські будівлі (літ. Д) площею 326,9 кв. м, будівлю №5 (літ. Е) площею 438,2 кв. м, будівлю (літ. Ж) площею 437,4 кв. м, будівлю арочну (літ. И) площею 323,4 кв. м, побутове приміщення (літ. К) площею 680 кв. м, трансформаторну підстанцію (літ. М) площею 23,5 кв. м, прохідну (літ. Н) площею 9,6 кв. м, блок-пост (літ. О) площею 9,9 кв. м, прохідну (літ. П) площею 12 кв. м, з/б будівлю (літ. Р) площею 1042,3 кв. м, гараж (літ. С) площею 248,6 кв. м, складське приміщення (літ. У),

будівлю-навіс (літ. Ф), будівлю (літ. Х), будівлю-навіс (літ. Ч), бензозаправну (літ. Ч), будівлю-навіс (літ. Т), відповідно до істотних умов, погоджених сторонами у попередньому договорі в редакції від 04 липня 2008 року, в редакції договору про внесення змін до попереднього договору, укладеного між ПП «Віталфарма» та Петрашком С.Я. 04 липня 2008 року, зокрема: ціна цілісного майнового комплексу становить 42 647 049, 38 грн, що еквівалентно 8 793 750 дол. США, у разі зміни НБУ курсу гривні до долара США на день укладення основного договору, ціна купівлі-продажу цілісного майнового комплексу буде змінюватись відповідно до курсу гривні до долара США встановленого НБУ на день укладення основного договору; порядок оплати – у день укладення основного договору покупець проводить розрахунок з продавцем шляхом перерахування ціни цілісного майнового комплексу на банківський рахунок продавця; у день укладення основного договору продавець зобов'язаний передавати цілісний майновий комплекс покупцю та підписати акт прийому-передачі цілісного майнового комплексу.

Вирішено питання про судові витрати.

Рішенням апеляційного суду м. Києва від 13 березня 2014 року скасовано рішення суду першої інстанції та ухвалено нове, позовні вимоги ПП «Віталфарма» задоволено частково.

Стягнуто з Петрашка С.Я. на користь ПП «Віталфарма» 1 939 880 грн. та судовий збір у розмірі 1 700 грн.

У задоволенні позовних вимог Петрашка С.Я. відмовлено.

У касаційній скарзі Петрашко С.Я. через представника Мартинюка А.П. просить скасувати рішення суду апеляційної інстанції, залишити в силі рішення місцевого суду від 09 вересня 2013 року, мотивуючи свою вимогу порушенням норм процесуального права та неправильним застосуванням норм матеріального права.

Вивчивши матеріали справи, перевіривши доводи касаційної скарги, колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ вважає, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з огляду на наступне.

Згідно із частиною 2 статті 324 ЦПК України підставами касаційного оскарження є неправильне застосування судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права.

Відповідно до статті 335 ЦПК України під час розгляду справи в касаційному порядку суд перевіряє в межах касаційної скарги правильність застосування судом першої інстанції або апеляційної інстанції норм матеріального чи процесуального права і не може встановлювати або (та) вважати доведеними обставини, що не були встановлені в рішенні чи відкинуті ним, вирішувати питання про достовірність або недостовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими.

Судами під час розгляду справи встановлено, що 24 червня 2008 року між сторонами був укладений попередній договір, за умовами якого вони домовились у строк до 01 серпня 2008 року укласти договір купівлі-продажу

цілісного майнового комплексу, що знаходиться по вул. Малинській, 1 у м. Києві та розташований на земельній ділянці площею 2,95 га.

04 липня 2008 року сторонами були підписані та нотаріально посвідчені зміни до попереднього договору, відповідно до яких вони домовились протягом двадцяти днів з моменту набуття відповідачем у власність цілісного майнового комплексу й отримання позивачем від останнього письмового повідомлення та копій правоустановлюючих документів на майно укласти основний договір; ПП «Віталфарма» зобов'язалось набути у власність указане майно у строк до 25 липня 2008 року. На підтвердження свого наміру згідно з пунктом 5 попереднього договору ПП «Віталфарма» сплатило Петрашко С.Я. 969 940 грн. Пунктом 13 попереднього договору передбачалось, що в разі ненабуття Петрашком С.Я. у власність цілісного майнового комплексу в зазначений у договорі строк, відмови ПП «Віталфарма» від підписання та нотаріального посвідчення основного договору Петрашко С.Я. зобов'язується до 20 серпня 2008 року повернути підприємству 1 939 880 грн, а в разі необгрунтованої відмови ПП «Віталфарма» від підписання основного договору сплачений ним завдаток у розмірі 969 940 грн залишається у Петрашка С.Я.

За договором купівлі-продажу від 29 липня 2008 року Петрашко С.Я. набув право власності на цілісний майновий комплекс, завершив оформлення документів, які дозволили б йому здійснити продаж цього майна, 16 вересня 2008 року.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог ПП «Віталфарма», суд першої інстанції виходив з того, що відповідач Петрашко СЯ. виконав всі зобов'язання передбачені умовами попереднього договору, а саме: уклав обумовлений попереднім договором договір купівлі-продажу цілісного майнового комплексу від 29 липня 2008 року, повідомив орендарів про припинення договорів оренди та Київську міську раду про відмову від користування земельною ділянкою на якій розташований цілісний майновий комплекс та надіслав їх, а також відмову ЗАТ «Київмашпостачзбут» від права користування земельною ділянкою, копію договору купівлі-продажу, витяги з Державного реєстру правочинів та довідки-характеристики БТІ відповідачеві.

З огляду на те, що на момент укладення попереднього договору, власником цілісного майнового комплексу, що мав бути предметом основного договору купівлі-продажу, було ЗАТ «Київмашпостачзбут», яке не було стороною попереднього договору і не надавало згоду на продаж належного йому майна, суд вважав обгрунтованими доводи Петрашка С.Я. про визнання недійсними умови попереднього договору, що зобов'язували його придбати у ЗАТ «Київмашпостачзбут» цілісний майновий комплекс до певного терміну, оскільки такими умовами було вирішено долю майна власника без його згоди.

Оскільки за висновком суду Петрашко СЯ. виконав усі умови попереднього договору, а ПП «Віталфарма» ухиляється від укладення основного купівлі-продажу майна, чим порушує права Петрашка С.Я., суд вважав, що вимога останнього про визнання укладеним договору купівлі-

продажу цілісного майнового комплексу між ним та ПП «Віталфарма», підлягає задоволенню.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове про часткове задоволення позову, апеляційний суд зазначив, що оскільки у визначений сторонами строк основний договір не був укладений та ураховуючи, що першим реченням пункту 13 передбачена відповідальність Петрашка С.Я. за невиконання попереднього договору й за ненабуття ним у власність цілісного майнового комплексу у зазначений у договорі строк, останній має повернути покупцю грошову суму 1 939 880,00 грн.

Колегія погоджується з такими висновками апеляційного суду.

Так, відповідно до ст.629 ЦК України договір є обов'язковим для виконання сторін.

Частиною 2 статті 635 ЦК України передбачено, що необгрунтоване ухилення однієї зі сторін від укладення основного договору, передбаченого попереднім договором, може бути підставою для відшкодування другій стороні збитків, завданих простроченням, якщо інше не передбачено попереднім договором або актами цивільного законодавства.

За змістом частин першої та другої ст.614 цього Кодексу особа, яка порушила зобов'язання, несе відповідальність за наявності її вини (умислу або необережності), якщо не доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання зобов'язання. Відсутність своєї вини доводить особа, яка порушила зобов'язання.

Пунктом 13 попереднього договору передбачена відповідальність Петрашка С.Я. (продавця) у випадку невиконання цього договору чи не набуття ним у власність цілісного майнового комплексу у зазначений у договорі строк, а також у випадку його відмови від підписання нотаріального посвідчення основного договору, відповідно до якого він зобов'язувався повернути ПП «Віталфарма» грошову суму у розмірі 1 939 880,00 грн.

У разі необгрунтованої відмови ПП «Віталфарма» (покупець) від підписання та нотаріального посвідчення основного договору, сплачена ним відповідно до п.5 цього договору грошова сума (969 940,00 грн) залишається у власності Петрашка С.Я. (продавця). Цим же пунктом передбачено, що покупець має право відмовитися від укладення основного Договору, і продавець зобов'язаний повернути покупцю сплачену ним відповідно до п.5 цього договору грошову суму у разі, якщо відмова покупця від укладання основного договору обґрунтована невиконанням та/або порушенням продавцем пунктів 3,4, 14 цього договору.

Установивши, що Петрашко С.Я. не довів, що він вжив всіх залежних від нього заходів щодо належного виконання зобов'язання щодо набуття у власність цілісного майнового комплексу загальною площею 8 261 кв. м у строк, зазначений в попередньому договорі до 25 липня2008 року (пункт 3), та що він підготував у строк до укладення основного договору документи, необхідні для нотаріального посвідчення основного договору (пункт 4), апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для часткового задоволення позову.

Петрашко С.Я. уклав договір купівлі-продажу майнового комплексу після обумовленої дати, зокрема 23 липня 2008 року, а здійснив реєстрацію права власності лише 16 вересня 2008 року, тобто після припинення дії попереднього договору.

Виходячи з принципу свободи договору, закріпленого в ст. 627 ЦК України, та фактичних обставин справи, апеляційний суд ухвалив правильне судове рішення.

Доводи касаційної скарги про невідповідність висновків суду обставинам справи, неправильне застосування судами норм матеріального права, порушення норм процесуального права не ґрунтуються на матеріалах справи, що відповідно до ст. 337 ЦПК України є підставою для відхилення касаційної скарги і залишення рішення апеляційного суду змін.

Керуючись ст. ст.336,337 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 Петрашка Сергія Ярославовича в особі його представника Мартинюка Андрія Петровича відхилити.

Рішення апеляційного суду м. Києва від 13 березня 2014 року залишити без змін.

Ухвала оскарженню не підлягає.

Головуючий **Н.А. Горелкіна**

Судді: **Є.П. Євграфова**

О.І. Євтушенко

В.І. Журавель

І.М. Завгородня

Управління забезпечення діяльності судової палати у цивільних справах