



Верховний
Суд

Аналіз судової практики щодо орендних правовідносин в аграрному секторі

Василь Крат

суддя Верховного Суду

кандидат юридичних наук, доцент

Telegram: <https://t.me/glossema>

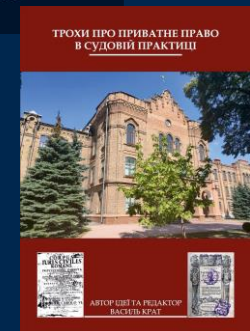
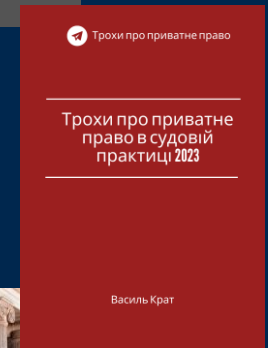
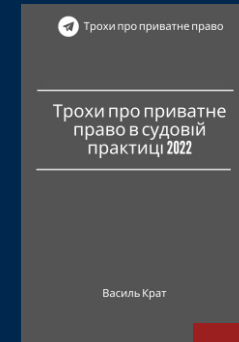
II Форум з аграрного права
Асоціація правників України
24 травня 2024 року

Джерела

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в соціальній мережі Facebook за 2021 рік) / Редактор та упорядник В. І. Крат. – Київ, 2021. 234 с. URL: <https://t.me/glossema/2>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. 444 с. URL: <https://t.me/glossema/727>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2023 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2023. 662 с. URL: <https://t.me/glossema/1451>



Спори щодо оренди

Визнання відсутнім права оренди
як належний спосіб захисту прав орендодавця
Постанова ОП КЦС від 19.02.2024 у справі № 567/3/22

Такий спосіб захисту як визнання права може застосовуватися для захисту (невизнання чи оспорювання) різноманітних приватних прав (зобов'язальних, речових, виключних, спадкових, права на частку в спільній частковій власності і т. д.). По своїй суті такий спосіб захисту як визнання права охоплює собою і визнання права відсутнім.

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його **вимога** до особи, за якою зареєстроване право оренди, **про визнання відсутнім права оренди**. Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача.

Добра совість і оренда

Постанова ОП КЦС від 19.02.2024 у справі № 567/3/22

Об'єднана палата нагадує, що добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення. Доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки), базується ще на римській максимі- «*non concedit venire contra factum proprium*» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці). В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них. Очевидно, що дії позивача, який уклав 24 грудня 2013 року додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61, а згодом пред'являє позов про визнання договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61 неукладеним, суперечить його попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісним. Договір оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61 є укладеним після досягнення сторонами усіх істотних умов, а це відбулося 19 листопада 2007 року за життя орендодавця і за його підписом і підстав вважати спірний договір неукладеним немає (див. постанову Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 (провадження № 61-22315сво18)).

У суді першої інстанції ТОВ «Західна агровиробнича компанія» посилялася на те, що ОСОБА_1 отримувала орендну плату від відповідача, що підтверджується копією відомості про виплату готівки № 00000000201 від 27 квітня 2020 року (т. 1, а.с. 170), вставним аркушем до додатка № 00000000201 (т. 1, а. с. 171, 172), платіжним дорученням № 9111;

Об'єднана палата зауважує, що обставини добросовісності орендодавця ОСОБА_1 належить оцінювати за умови звернення орендодавця із позовом про визнання відсутнім права оренди

Оплатність договору найму і відмінність від позички

Постанова КЦС ВС від 28.09.2022 у справі № 529/201/20

За своєю юридичною суттю договір найму (найму житла) є імперативно платним.

Оскільки платність договору найму (найму житла) має імперативний характер, то сторони договору найму (найму житла) самостійно визначають розмір плати (абзац перший частини першої статті 762, частина перша статті 820 ЦК) або буде застосовуватися механізм, передбачений в ЦК (абзац другий частини першої статті 762, 632 ЦК України).

Плата за користування майном (стаття 762 ЦК) чи плата за користуванням житлом (стаття 820 ЦК) є тим критерієм, що дозволяє відрізнити договір найму (найму житла) від договору позички (стаття 827 ЦК).

У разі якщо вчинений між сторонами договір, який передбачає користування житлом, є безплатним, то такий договір має кваліфікуватися як договір позички (глава 60 ЦК України), а не найму (глава 58 ЦК України) чи найму житла (глава 59 ЦК України).

Державна реєстрація правочину не є різновидом його форми

Постанова КЦС ВС від 17 листопада 2021 року у справі № 172/1159/20

Під формою правочину розуміється спосіб вираження волі сторони (сторін) та/або його фіксація. Значення форми правочину полягає не тільки в забезпеченні його достовірності, сприйняття іншими особами, що має істотне значення під час вирішення спорів, а часто і його чинності. Законодавець передбачив тільки дві форми правочинів - усну та письмову (електронну).

Під державною реєстрацією правочину розуміється офіційне визнання та підтвердження державою факту вчинення правочину. Варто розрізняти форму правочину і його державну реєстрацію. Державна реєстрація правочину не є різновидом його форми.

З урахуванням змісту абзацу 4 частини першої статті 635 ЦК України та статті 14 Закону України «Про оренду землі» (в редакції чинній на момент укладення попередніх договорів оренди землі від 27 лютого 2019 року) попередній договір оренди землі мав бути вчинений у письмовій формі. Станом на 27 лютого 2019 року в законодавстві була відсутня вимога про необхідність проведення державної реєстрації попереднього договору оренди землі.

«Конкуренція» примірників договору


Постанова КЦС ВС від 18 травня 2022 року у справі № 613/1436/17

На користь позиції позивачів є аргумент про те, що надані позивачами договори, якими передбачено строк оренди 3 роки, містять підписи та скріплені на кожній сторінці печаткою відповідача.

На користь позиції відповідача є аргумент про те, що в актах прийому-передачі земельних ділянок вказаний строк оренди 25 років.


«Зважаючи» ці аргументи суд підкреслює, що у всіх примірниках міститься вказівка про однакову юридичну силу трьох примірників, і з очевидністю навряд чи можливо прийняти аргументи позивачів чи відповідача, а тому найбільш розумним є висновок, що сторони не домовилися щодо строку оренди і, з урахуванням частини другої статті 763 ЦК України, договори оренди укладені на невизначений строк.


Суди на ключовий аргумент позивачів щодо строку оренди відповіли по іншому, вважаючи, що строк оренди складає 25 років, а тому оскаржені рішення слід змінити в мотивувальній частині.


 Чи має пункт 27 «Перехідні положення» ЗК України в редакції Закону від 24 березня 2022 року № 2145-IX зворотну дію в часі **!?**

Постанова КЦС ВС від 23.11. 2023 в справі № 685/547/23

 Касаційний суд зауважує, що:

 законодавець на свій розсуд може встановлювати спеціальні випадки зворотної дії актів законодавства. Зазвичай вони стосуються поширення дії норм нового закону на відносини, що не були врегульовані до його прийняття або регулювалися не повною мірою;

 законодавець на рівні пункту 27 «Перехідні положення» ЗК України передбачив спеціальний випадок поновлення договору оренди невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану;

 законодавець пов'язує наявність специфіки в регулюванні окремих конструкцій із наявністю правового режиму воєнного стану;

!! пункт 27 «Перехідні положення» ЗК України має зворотну дію в часі та повинен застосовуватися із 24 лютого 2022 року.

Договір як регулятор

Договір як «регулятор» (див: European Contract Code)



«Регулятор» юридично-значимих повідомлень

Постанова КЦС ВС від 12 травня 2022 року у справі № 756/15123/18

Договір як універсальний регулятор приватних відносин, покликаний забезпечити їх регулювання та має бути направлений на встановлення, зміну або припинення приватних прав та обов'язків.

За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони можуть регулювати застосування в своїх відносинах юридично-значимих повідомлень (зокрема, порядок надсилання, визначати, коли повідомлення вважатиметься отриманим).

«Регулятор» парафування, «конкуренції примірників»

Постанова КЦС ВС від 18 травня 2022 року у справі № 613/1436/17

За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони можуть регулювати застосування, зокрема: парафування (підписання кожної із сторінок договору) з метою забезпечення ідентичності примірників договору; визначення того, який із примірників договору має пріоритет при різних редакціях примірників договору. У разі наявності таких правил в договорі, то саме за їх допомогою має вирішуватися «конкуренція» примірників договору стосовно тих чи інших умов.

У випадку, коли сторони не урегулювали в договорі парафування (підписання кожної із сторінок договору) та визначення того, який із примірників договору має пріоритет при різних редакціях примірників договору, то найбільш розумним та прийнятним є висновок, що сторони не домовилися щодо тих умов, які відрізняються і в цьому разі відносини сторін мають регулюватися нормами актів цивільного законодавства.

Ризики в договорі

Постанова КЦС ВС від 22 вересня 2021 року у справі № 207/3254/18

За загальним правилом ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник (стаття 323 ЦК України). Сторони в договорі найму не позбавлені можливості застосувати статтю 323 ЦК України, яка є диспозитивною нормою, і передбачити, що такий ризик покладається на наймача і під час найму, а не лише в разі затримки повернення орендованої речі.

Суть правила про ризик випадкового знищення або пошкодження речі, яка передана в найм, зводиться до того, що: (а) коли майнові втрати (знищення чи пошкодження) настають за відсутності вини наймача або наймодавця, то за загальним правилом покладаються на власника (наймодавця); (б) при розподілі ризику в договорі найму таким чином, що він перекладений на наймача, то у разі випадкового знищення або пошкодження предмета найму наймач зобов'язаний компенсувати наймодавцю як власнику його майнові втрати. Це пов'язано з тим, що на наймача покладено ризик випадкового знищення або пошкодження.

Ризики в договорі

Постанова КЦС ВС від 22 вересня 2021 року у справі № 207/3254/18

Сторони в договорі найму можуть встановити обов'язок наймача укласти договір страхування речі, яка передана в найм. При цьому може бути передбачено, зокрема, строки укладення договору страхування, вартість на яку страхується річ, порядок підтвердження виконання такого обов'язку тощо. У разі якщо договором або законом встановлено обов'язок наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм, то постає питання про правові наслідки невиконання такого договірного обов'язку, оскільки ні у статті 771 ЦК України, ні в параграфі 1 глави 58 ЦК України вони не визначаються.

Сторони в договорі найму можуть самостійно визначити правові наслідки невиконання обов'язку наймача укласти договір страхування речі, що передана у найм, зокрема, передбачити штраф або встановити додаткову підставу відмови чи розірвання договору найму або відшкодування збитків. За відсутності встановлення в договорі правових наслідків більш справедливим і розумним є застосування на підставі аналогії закону (частина перша статті 8 ЦК України) частини другої статті 12 Закону України «Про оренду землі». Стаття 772 ЦК України регулює розподіл ризику випадкового знищення або випадкового пошкодження речі, яка передана в найм. Втім змістовно назва статті 772 ЦК України ширша за її зміст, оскільки стаття 772 ЦК України визначає розподіл ризику лише у разі затримки наймачем повернення речі. Тому статтю 772 ЦК України належить тлумачити та застосовувати у взаємозв'язку із статтею 323 ЦК України.

Регулятор односторонніх правочинів

Постанова КЦС ВС від 26.10.2022 у справі № 761/13409/15-ц

Односторонній правочин може створювати обов'язки для інших осіб лише у випадках, встановлених законом, або за домовленістю з цими особами (абзац 3 частини третьої статті 202 ЦК України).

Договір як універсальний регулятор приватних відносин, покликаний забезпечити їх регулювання та має бути направлений на встановлення, зміну або припинення приватних прав та обов'язків.

За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони можуть регулювати, зокрема, вчинення між сторонами односторонніх правочинів, підстави для односторонньої відмови і коли ці правочини породжують відповідні правові наслідки щодо зміни договору.

Регулятор односторонніх правочинів

Постанова КЦС ВС від 02.11.2022 у справі № 146/1094/21

За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони можуть регулювати, зокрема, вчинення між сторонами односторонніх правочинів, підстави для односторонньої відмови або відсутність таких, чи коли одна із сторін набуває право на односторонню відмову.

Одностороння відмова від договору оренди, як вид одностороннього правочину, розрахована на сприйняття саме іншою стороною договору оренди. Це зумовлено тим, що якщо існують підстави для односторонньої відмови або вона не залежить від певних підстав, то для орендаря вчинення такої відмови породжує істотні правові наслідки у вигляді розірвання договору. Тому в разі якщо орендодавець має право на односторонню відмову від договору оренди землі і вчиняє такий односторонній правочин, оскільки відмова від договору має бути адресована та сприйнята орендарем, то про нього слід повідомити саме орендаря, а не державного реєстратора.

Державний реєстратор не є учасником приватних відносин і повідомлення державного реєстратора про вчинення орендодавцем односторонньої відмови від договору оренди не може породжувати для орендаря правові наслідки у вигляді розірвання договору оренди.

Регулятор односторонніх правочинів

Постанова КЦС ВС від 24.05.2023 у справі № 756/420/17

Тлумачення статті 651 ЦК України з урахуванням принципу розумності свідчить, що:

сторони в договорі як універсальному регуляторі можуть визначити момент з якого договір вважатиметься розірваним внаслідок вчинення односторонньої відмови від договору;

у випадку якщо сторони не встановили момент з якого договір вважатиметься розірваним внаслідок вчинення односторонньої відмови від договору, то з урахуванням що такий односторонній правочин відноситься до таких, що розраховані на їх сприйняття іншими особами, і таким моментом має бути моменту одержання іншою стороною повідомлення про відмову від договору.

«Регулятор» наслідків оспорюваного правочину

Постанова ОП КЦС ВС від 23 січня 2019 року у справі № 355/385/17

Тлумачення статей 215 та 216 ЦК України свідчить, що учасники цивільних відносин не **можуть на рівні того** чи іншого договору здійснювати його кваліфікацію як недійсного (нікчемного чи оспорюваного), визначати правові наслідки нікчемності правочину.

За домовленістю сторін **можуть змінюватися тільки правові наслідки оспорюваного правочину.**

Принципи і договір

Тлумачення норм ЦК з урахуванням розумності

Постанова КЦС ВС від 29 червня 2022 року в справі № 571/1607/20

Тлумачення норм ЦК, з урахуванням принципу розумності, свідчить, що:

дозвіл органу опіки та піклування по своїй суті є адміністративним актом, який має приватноправову дію та орієнтований на приватне право;

такий дозвіл потрібний для охорони державою інтересів окремих осіб, зокрема, з метою недопущення припинення права, зменшення майна, і тому держава вважає за необхідне в певних випадках «втручатися» в приватноправові відносини батьків (осіб, які їх замінюють, опікунів, піклувальників) та вимагати отримання дозволу;

для передання майна неповнолітній дитині у власність за договором дарування не потрібний дозвіл органу опіки та піклування і тому такий договір не може бути кваліфікований як нікчемний на підставі частини першої статті 224 ЦК України.

Свобода договору

Постанова КЦС ВС від 30.09.2020 у справі № 559/1605/18

Тлумачення пункту 3 статті 3, статті 627 ЦК України свідчить, що свобода договору має **декілька складових**.

Зокрема, свобода укладання договору; у виборі контрагента, виду договору, визначенні умов договору, форми договору. При реалізації принципу свободи договору слід враховувати вимоги ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, розумності та справедливості. Тобто законодавець, закріплюючи принцип свободи договору, встановив і його обмеження. Причому останні є одночасно й межами саморегулювання.

Свобода договору

Постанова КЦС ВС від 30.09.2020 у справі № 559/1605/18

Вони передбачені в абзаці 2 частини третьої статті 6 ЦК України, згідно з якою сторони **не можуть відступати від положень** актів цивільного законодавства в разі існування однієї з таких підстав:

наявності в акті цивільного законодавства прямої вказівки про неможливість сторін відступати від його імперативного положення (наприклад, згідно частини п'ятої статті 576 ЦК України предметом застави не можуть бути вимоги, які мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких заборонена законом);

Свобода договору

Постанова КЦС ВС від 30.09.2020 у справі № 559/1605/18

якщо зі змісту акту цивільного законодавства випливає обов'язковість його положень, яка може мати вигляд вказівки в акті цивільного законодавства на нікчемний характер відступу від його положень, або виражатися за допомогою інших правових засобів (наприклад, таким буде припис абзацу 2 частини першої статті 739 ЦК України, що умова договору, відповідно до якої платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нікчемною);

Свобода договору

Постанова КЦС ВС від 30.09.2020 у справі № 559/1605/18

якщо це впливає із суті відносин між сторонами. Ця підстава не є логічним закінченням абзацу 2 частини третьої статті 6 ЦК. Такі міркування зумовлені тим, що стаття 6 ЦК України присвячена регулюванню співвідношення актів цивільного законодавства й договору, а не їх кореляції із сутністю відносин між сторонами. Адже сутність цих відносин полягає в їх договірному характері. Тому її застосування фактично можливе тільки за наявності будь-якої з двох попередніх підстав, тобто прямої вказівки, або ж якщо обов'язковість положень акту цивільного законодавства слідує з його змісту.

Про абстрактну попередню згоду орендодавця на передання орендарем права оренди та ненаписані умови

✎Цікавий кейс розглядався Касаційним судом Франції () стосовно того, чи може бути абстрактна попередня згода орендодавця на передання орендарем права оренди. Тобто, такою, що не містить реквізитів, за якими можна було б визначити майбутнього орендаря.

📍 Касаційний суд вказав, що:

📌 відповідно до статті L. 411-38 Кодексу сільського та морського рибальства Франції, орендар може передати свої права оренди неторговельній сільськогосподарській компанії або групі власників чи фермерів лише за особистої згоди орендодавця та без шкоди для права останнього на зворотне володіння. Ці положення є питаннями публічного порядку;

✳️ згідно зі статтею L. 415-12 Кодексу сільського та морського рибальства Франції, будь-яке положення договору оренди, що обмежує права, передбачені розділом 1 цього Кодексу, вважається ненаписаним;

✅ апеляційний суд справедливо постановив, що положення, включене до договору оренди, згідно з яким орендодавець дає згоду на передачу орендарем своїх прав без визначення вигодонабувача цього дозволу, має вважатися ненаписаним, і що на позов про встановлення цього факту не поширюється позовна давність. Твердження про протилежне є необґрунтованим.



Співвідношення принципу свободи договору та *numerus clausus*

Цікавий кейс розглядався Верховним Судом Нідерландів щодо співвідношення принципу свободи договору та *numerus clausus*. Суд, зокрема, зазначив, що свобода договору означає, що узуфрукт може бути встановлений за бажанням сторін, якщо це не суперечить сутності узуфрукту.

Стаття 3:201 Цивільного кодексу Нідерландів передбачає, що узуфрукт дає право використовувати річ чи інше благо, що належать іншій особі, і користуватися їх плодами. Право узуфрукту на право вимоги орендної плати не може служити для привласнення того, що отримано шляхом його реалізації. Це означало б, що отримане є водночас благом, на якому базується узуфрукт, і плодом. Закрита система речових прав означає, що жодне право узуфрукту не може бути встановлено, якщо воно не відповідає легальному визначенню.



Доктрина поведінки заборони суперечливої

Venire contra factum proprium



«Зародження» засад урахування суперечливої поведінки пов'язують із формулюванням Ульпіана (D.1.7.25):

після смерті своєї дочки, яка жила як мати сімейства, еманципована ніби законним шляхом, і померла вже після того, як склала заповіт спадкоємцям, її батькові заборонено порушувати судовий спір щодо вчиненого ним, нібито він звільнив її незаконно, оскільки свідків не було (*post mortem filiae suae, quae ut mater familias quasi iure emancipata vixerat et testamento scriptis heredibus decessit, adversus factum suum, quasi non iure eam nec praesentibus testibus emancipasset, pater movere controversiam prohibetur*).

З часом *venire contra factum proprium* була вдосконалена глосаторами та постглосаторами.

Draft Common Frame of Reference (DCFR)

- I. – 1:103: Good faith and fair dealing
- (1) The expression “good faith and fair dealing” refers to a standard of conduct characterised by honesty, openness and consideration for the interests of the other party to the transaction or relationship in question.
- (2) It is, in particular, contrary to good faith and fair dealing for a party to act inconsistently with that party’s prior statements or conduct when the other party has reasonably relied on them to that other party’s detriment.



Добросовісність і доктрина заборони суперечливої поведінки

Постанова ОП КЦС від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

Venire contra factum proprium

Постанова КЦС ВС від 30.07.2020 у справі № 357/7734/18



Застосування доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) є засобом для недопущення недійсності оспорюваного правочину всупереч принципу добросовісності, а не підставою для визнання його недійсним.

Правило тлумачення *favor contractus*

Правило тлумачення favor contractus (favor negotii)

У часи класичних юристів формується favor testamenti. За допомогою сприятливого тлумачення зберігати, наскільки це можливо, силу заповіту. Наприклад, якщо хтось був призначений спадкоємцем під неможливою умовою, умова вважалася ненаписаною (pro nonscripto habetur), а призначення спадкоємця безумовним.

У Дигестах (D.34.5.12) зазначалося, що якщо в позовах або в ексцепціях вжито двозначний вираз, то найбільш зручно вважати, що обставина, про яку йдеться, швидше дійсна, аніж недійсна (Quotiens in actionibus aut in exceptionibus ambigua oratio est, commodissimum est id accipi, quo res de qua agitur magis valeat quam pereat)

Якщо умова неясна і може бути витлумачена як недійсна і так, що дозволить зберегти їй силу, останнє тлумачення повинно мати перевагу (favor negotii).

Правило тлумачення *favor contractus*
Draft Common Frame of Reference (DCFR)

II.-8:106: Preference for interpretation which gives terms effect

An interpretation which renders the terms of the contract lawful, or effective, is to be preferred to one which would not.



Правило тлумачення favor contractus

В попередньому рішенні щодо юрисдикції та застосовного матеріального права від 25 травня 2020 року в справі Спадкоємці султанату Сулу проти Малайзії арбітраж ad hoc зазначив, що в тих випадках, коли арбітраж визначено неточно, неточність може бути подолана розумним тлумаченням її умов, яке може виправити патологічний аспект, відокремивши те, що робить її невиконуваною, зберігаючи при цьому достатню частину угоди, щоб забезпечити арбітражний розгляд.



Правило тлумачення *favor contractus*

Постанова КЦС ВС від 10.03.2021 у справі №607/11746/17

З урахуванням принципів цивільного права, зокрема, добросовісності, справедливості та розумності, сумніви щодо дійсності, чинності та виконуваності договору (правочину) **повинні тлумачитися судом на користь його дійсності, чинності та виконуваності**

Правило тлумачення favor contractus

Постанова ОП КЦС ВС від 05.12.2022 у справі № 753/8945/19

Тлумачення правочину - це з'ясування змісту дійсного одностороннього правочину чи договору (двостороннього або багатостороннього правочину), з тексту якого неможливо встановити справжню волю сторони (сторін).

З урахуванням принципу тлумачення favor contractus (тлумачення договору на користь дійсності) сумніви щодо дійсності, чинності та виконуваності договору (правочину) повинні тлумачитися судом на користь його дійсності, чинності та виконуваності.

Коли суд тлумачить умови договору?!

Постанова КЦС ВС від 02.11.2022 у справі № 146/1094/21

Касаційний суд особливо акцентує увагу, що при застосуванні умов договору при вирішенні спору суд здійснює тлумачення змісту договору, навіть за відсутності позовної вимоги про тлумачення змісту договору.

Правило тлумачення *contra proferentem*

Contra proferentem

Правило тлумачення правочинів *contra proferentem* має римське походження. Його зародження пов'язується із формулюванням Цельза (D.34.5.26): якщо стосовно стипуляції постає питання про те, якою була її мета, то двозначність тлумачиться проти інтересів стипулятора (*cum quaeritur in stipulatione, quid acti sit, ambiguitas contra stipulatorem est*). Таким чином, Цельз сформулював ідею, що в разі двозначності має бути тлумачення, яке несприятливе для стипулятора.



Contra proferentem

Постанова ОП КЦС ВС від 18 квітня 2018 року у справі № 753/11000/14-ц

У разі, якщо з'ясувати справжній зміст відповідної умови договору неможливо за допомогою загальних підходів до тлумачення змісту правочину, передбачених у частинах третій та четвертій статті 213 ЦК України, слід застосовувати тлумачення *contra proferentem*. *Contra proferentem* (лат. *verba chartarum fortius accipiuntur contra proferentem* - слова договору повинні тлумачитися проти того, хто їх написав).

Contra proferentem

Постанова ОП КЦС ВС від 18 квітня 2018 року у справі № 753/11000/14-ц

Особа, яка включила ту або іншу умову в договір, повинна нести ризик, пов'язаний з неясністю такої умови. При цьому це правило застосовується не тільки в тому випадку, коли сторона самостійно розробила відповідну умову, але й тоді, коли сторона скористалася стандартною умовою, що була розроблена третьою особою.

Це правило підлягає застосуванню не тільки щодо умов, які «не були індивідуально узгоджені», але також щодо умов, які хоча і були індивідуально узгоджені, проте були включені в договір «під переважним впливом однієї зі сторін».

Застосування *contra proferentem*

Постанова КЦС ВС від 18 травня 2022 року у справі № 613/1436/17

Contra proferentem має застосовуватися у разі, якщо є два різні тлумачення умови (чи умов) договору, а не дві відмінні редакції певної умови (умов) договору, з врахуванням того, що: *contra proferentem* має на меті поставити сторону, яка припустила двозначність, в невігідне становище. Оскільки саме вона допустила таку двозначність; *contra proferentem* спрямований на охорону обґрунтованих очікувань сторони, яка не мала вибору при укладенні договору (у тому числі при виборі мови і формулювань); *contra proferentem* застосовується у тому випадку, коли очевидно, що лише одна сторона брала участь в процесі вибору відповідних формулювань чи формулюванні тих або інших умов в договорі чи навіть складала проект усього договору або навіть тоді, коли сторона скористалася стандартною умовою, що була розроблена третьою особою; у разі неясності умов договору тлумачення умов договору повинно здійснюватися на користь контрагента сторони, яка підготувала проект договору або запропонувала формулювання відповідної умови. Поки не доведене інше, презюмується, що такою стороною була особа, яка є професіоналом у відповідній сфері, що вимагає спеціальних знань.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!