

Решение Верховного суда Таиланда № 5003/2565 (2022 г.)

истец Компания Пн.

ответчик Мистер Дж. и другие

Гражданский и Торговый кодекс, раздел 823, 1167.

Гражданский процессуальный кодекс, статьи 94, 127.

При утверждении договора аренды в соответствии с протоколом заседания совета директоров истца, который второй ответчик подписал, как председательствующий на этом собрании, несколько раз соглашались на заключение договора аренды на разных условиях. Истец заявил, что было собрание совета директоров истца № 1/2007, и что протоколы собраний были подготовлены для использования в качестве доказательства для регистрации договора аренды.

Истец заявил, что двое ответчиков являясь директорами, уполномоченными действовать от имени истца, нарушили правила одобрения решения в соответствии с уставом компании истца. Хотя, на тот момент оба ответчика являлись акционерами истца и имели право голоса не менее, чем две трети от общего числа голосов. Но проведение общего собрания в соответствии с уставом истца для получения общего одобрения, до заключения оспариваемого договора аренды, является одним из способов, который позволит миноритарным акционерам контролировать управление двух ответчиков. В частности, при рассмотрении договора аренды имущества истца, подлежащего оформлению в аренду, имеется необходимость в первую очередь добиваться одобрения от общего собрания в соответствии с уставом истца.

Факты указывают, что два ответчика заключили аренду, без одобрения общего собрания в соответствии с уставом компании истца, что является действием без полномочий действовать от имени истца.

В жалобе истца говорится, что он не намерен быть связанным договором аренды. При этом, долг по арендной плате, в соответствии с требованием истца в судебном иске, не позволяет аннулировать регистрацию договора аренды. Так как, арендная плата, которую двое ответчиков получили от третьих лиц в связи с оформлением перехода прав аренды на третьих лиц, это не арендная плата за имущество, которую два ответчика обязаны уплатить истцу, т.к. истец не связан договором аренды. Требования истца не имеют целью заставить двух ответчиков платить арендную плату, даже если в договоре об аренде указано, что оба ответчика должны полностью выплатить истцу арендную плату. Но истец не воспользовался правом на обращение в суд с иском о принудительном взыскании арендных платежей.

Следовательно, это не тот случай, когда закон требует представления документальных доказательств и не подпадает под действие Гражданского процессуального кодекса.

Раздел 94 запрещает суду, в качестве доказательств по делу, принимать документы финансовой отчетности истца, ежегодно представляемые в Департамент развития бизнеса. Это бухгалтерский документ, подготовленный истцом в соответствии с требованиями закона. Это не общедоступный документ, составленный или заверенный компетентным должностным лицом, или заверенная копия такого документа, а частный документ с суждением, показывающим, что он является подлинным и правильным. Поэтому не следует предполагать, что в соответствии со статьей 127 Гражданского процессуального кодекса он является достоверным и правильным. В финансовой отчетности за 2006 и 2007 финансовые годы не указано, что истец имел доход от сдачи в аренду земли и зданий по договору об аренде, который имеет общую арендную плату в размере 27 900 000 бат. Но, как установлено, истец имел 2 118 132,42 бат дохода от аренды, 170 714,90 бат на депозитах в финансовых учреждениях и получил авансовый доход 279 497 498,52 бат за 2013, 2014, 2015, 2016 и 2017 финансовые годы. В финансовых отчетах указано, что истец имеет доход

от аренды земли, полученный авансом за 30 лет от 62 арендаторов, включая обоих ответчиков. Но в финансовых отчетах истца нет деталей, которые могли бы свидетельствовать, есть ли какая-либо часть дохода, которую истец получает от двух ответчиков в качестве платы по договору аренды. Из финансовой отчетности истца не было видно, что истец принял оплату арендной платы по спору об аренде от двух ответчиков. Факты указывают, что Истцом не было предпринято никаких действий, ратифицировавших договор по аренде.

Когда два ответчика вступили в договор по аренде без полномочий действовать от имени истца, а истец не ратифицировал договор по аренде, то договор об аренде не связан истцом в соответствии с Разделом 823, 1167.

Провинциальный суд Пхукета - г-н Сараят Варахо
Апелляционный суд, округ 8 - г-жа Джария Палавонг