

Решение Верховного суда Таиланда № 1574/2023

Взаимный фонд недвижимости С. от Company Limited - истец
Компания С. - ответчик

Гражданский и Хозяйственный Кодекс Разделы 383, 391

Истец потребовал от ответчика выплатить 802 547,39 бат плюс проценты по ставке 7,5 процентов в год на основную сумму в 769 758,83 бат со дня после подачи иска до момента выплаты истцу и выплатить штраф в размере 2 процентов в месяц от основной суммы в размере 32 788,56 бат со дня после подачи иска и далее до момента выплаты долга истцу.

Ответчик просил отказать в иске.

Суд первой инстанции обязал ответчика выплатить 426 798,83 бата плюс проценты по ставке 7,5 процента в год на основную сумму в 411 798,83 бата со дня после подачи иска (поданного 22 августа 2019 года) и далее до тех пор, пока платеж не будет произведен истцу и оплатить судебные издержки истца, установив гонорар адвоката в размере 15 000 бат.

Ответчик подал апелляцию.

Апелляционный суд постановил, что Ответчик должен выплатить 71 941,47 бат с процентами по ставке 7,5 процентов в год на указанную основную сумму со дня после подачи иска до 10 апреля 2021 года и по ставке 5 процентов в год с 11 апреля 2021 года, и далее, процентная ставка может быть уменьшена или увеличена в соответствии с Королевским указом, принятым в соответствии с пересмотренным Гражданским и торговым кодексом, но она не должна превышать ставку в 7,5 процента в год, как того требует истец. Размер судебных расходов истца на апелляционном уровне был уменьшен.

Истец подал апелляцию в Верховный суд.

Верховный суд установил, что Истец является фондом недвижимости по управлению активами А., который является компанией с ограниченной ответственностью и является лицом, уполномоченным действовать от имени истца.

Ответчиком является юридическое лицо в форме компании с ограниченной ответственностью.

Истец является собственником здания С. Ответчик 15 марта 2017 года заключил с истцом договор аренды 10 этажа зоны С2 площадью 157 кв.м., находящегося в здании С, с указанием срока аренды 3 года, начиная с 1 мая 2017 г. по 30 апреля 2020 г. Ежемесячная арендная ставка составляет 228 бат за 1 квадратный метр, рассчитанная как арендная плата в размере 35 796 бат в месяц, при этом ответчик вносит залог за аренду в размере 107 388 бат. Кроме того, ответчик заключил с истцом договор на оказание услуг в офисе и здании, что считается частью договора аренды здания. Ежемесячная стоимость обслуживания составляет 152 бата за 1 квадратный метр, рассчитывается как плата за обслуживание в размере 23 864 бата в месяц, без учета НДС. Ответчик внес залог в размере 71 592 бат за пользование услугами.

Позже, 15 января 2019 года, ответчик направил истцу письмо о расторжении договора аренды помещения и указанного договора оказания услуг. Срок аренды еще не истек и не является виной истца.

26 июля 2019 года истец направил письмо о расторжении договора и уведомлении ответчика об уплате арендной платы, платы за услуги и возмещении ущерба в размере арендной платы в январе 2019 года в размере 35 796 бат, плату за обслуживание в январе 2019 года в размере 23 864 бат, расходы на

электроэнергию и плату за парковку в размере 1 209,67 бат и 5 071,80 бат соответственно, а также штрафы из-за несвоевременной уплаты арендной платы и платы за обслуживание в соответствии с договором об оказании услуг 6 000 бат, на общую сумму 71 941,47 бат, подтвержденную Апелляционным судом. Обе стороны не подали апелляцию.

В деле есть проблема, которую необходимо решить по апелляционной жалобе истца:

- Приводит ли расторжение договора ответчиком к расторжению договора аренды и договора оказания услуг?

- И несет ли ответчик ответственность по арендной плате и коммунальным платежам с февраля 2019 года по июль 2019 года или нет?

Судом установлено, что согласно пункту 10 Договора аренды «О расторжении договора», уточнено право расторжения договора. В разделах 10.1 и 10.2 указано право расторжения договора арендодателем в случае нарушения договора арендатором. В разделе 10.3 указано, что в случае расторжения арендатором настоящего договора до истечения срока договора не по вине арендодателя, Арендатор несет ответственность за оплату всей арендной платы в течение всего срока аренды.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора об аренде и арендном залоге, если договор аренды заканчивается до окончания периода аренды, в связи с нарушением арендатором договора аренды или требованием арендатора расторгнуть договор аренды до истечения указанного срока, Арендатор соглашается с тем, что арендодатель имеет право удержать всю сумму залога.

Кроме того, согласно пункту 11 Договора аренды, «При прекращении действия настоящего договора по какой-либо причине срок действия договора прекращается. Продление договора согласно пункту 9 или расторжение договора согласно пункту 10 или по какой-либо другой причине не допускается. Арендодатель имеет одно или оба следующих права: 11.1 Арендодатель имеет право немедленно вернуть во владение арендованное имущество без уведомления арендатора. В таком случае арендодатель имеет право владения и удержания, и вывоза всего имущества, находящегося в арендованной недвижимости... В том числе иметь право продолжать сдавать арендованное имущество другим лицам...». **В пункте 8 Договора оказания услуг, также предусмотрено, что истец имеет право удержать за собой залог за пользование услугами в случае, если договор оказания услуг будет расторгнут из-за нарушения.** Действия ответчика показывают, что расторжение указанного договора произошло не по вине истца. Ответчик является стороной, нарушившей договор. Таким образом, ущерб был установлен. Ответчик должен оплатить всю арендную плату в течение срока действия договора. Несмотря на то, что ответчик больше не владеет и не пользуется арендованным помещением. В том числе предоставить истцу право взыскания залога за аренду и залога за пользование указанными услугами, который вносился для обеспечения будущего ущерба.

Суд может уменьшить сумму до разумной суммы согласно статье 383 Гражданского и Хозяйственного кодекса. Вместе с г-жой Кульсарой, менеджер истца на перекрестном допросе показал, что у ответчика имелось письмо о расторжении договора, поэтому Истец вправе был вернуться и занять территорию согласно разделу 11.1 Договора аренды.

г-н Ниват являющийся персоналом, отвечающим за управление зданием истца, на перекрестном допросе показал, что в конце декабря 2018 года все сотрудники ответчика вернули персоналу истца ключи-карты, используемые для

входа и выхода из здания. Свидетели знали, что договор аренды спорного участка расторгнут. После этого свидетель не видел, что сотрудники ответчика заходили на спорную территорию, а ответчик не пользовался услугами здания, такими как вода, электричество и кондиционирование воздуха, а также места для парковки. Поэтому ответчик фактически расторг договор аренды и договор оказания услуг до истечения срока действия договора не по вине истца. В результате, договор расторгнут в соответствии с п. 10.3 Договора аренды, когда сторона договора воспользовалась своим правом расторгнуть договор.

Каждая договаривающаяся сторона должна вернуть другой стороне статус-кво. Но реализация права на расторжение договора никак не влияет на право требовать возмещения убытков. В соответствии со статьей 391 Гражданского и Хозяйственного кодекса, истец потребовал от ответчика выплатить причитающуюся арендную плату, что фактически означало требование от ответчика выполнить условия договора, который уже был расторгнут. Однако, истец может требовать возмещения убытков только в связи с нарушением ответчиком договора, в результате которого договор был расторгнут до истечения срока действия договора не по вине истца. Апелляционный суд постановил, что ответчик не несет ответственности за арендную плату и плату за услуги с февраля 2019 года по июль 2019 года и что истец имел право наложить арест на залог за аренду и залог за пользование услугами, касающихся доказанных убытков. Верховный суд согласился. Апелляция истца оказалась неэффективной.

(Кайонсак Бункасем-Экавит Вочаванку-Тависак Уннаторнратанакул)
Гражданский суд - Мисс Таньялак Камолмуничи
Апелляционный суд - г-н Утит Супап

источник Помощник судьи Верховного суда
Номер черного дела Верховного суда П.229/2022