

# До питання про гарантування права приватної власності у судовій практиці



## **Т. Є. Крисань**

докторант кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична  
академія»

Визначальну роль у гарантуванні прав приватної власності відіграють суди, які мають забезпечувати безперешкодну реалізацію зазначених прав, їх охорону, а в разі потреби – захист і належне поновлення, а також виконання встановлених обов'язків усіма учасниками цивільного обігу.

**Ключові слова:** гарантування, права, приватна власність, суд.

Отличительная роль в гарантировании прав частной собственности принадлежит судам, которые обеспечивают беспрепятственную реализацию этих прав, их охрану, а в случае необходимости – защиту и надлежащее возобновление обязанностей всеми участниками гражданского оборота.

**Ключевые слова:** гарантирование, права, частная собственность, суд.

An outstanding role in guaranteeing of private ownership rights is played by courts, which are supposed to provide clear realization of the mentioned rights, their realization, and, in case of exigency – defense and appropriate resumption of the obligations by all the parties of the Civil circulation.

**Keywords:** guaranteeing, rights, private ownership, court.

**Д**ослідження актуальних проблем забезпечення гарантій прав приватної власності фізичних осіб, зокрема за участю судів, є предметом наукового вивчення. Але й у практичному, і в науковому аспектах аналіз сучасної судової практики й чинного цивільного законодавства доцільний, особливо з позиції реалізації судової реформи в країні й забезпечення гарантованості права власності фізичних осіб.

Держава гарантує захист права приватної власності у разі її применшення тим або іншим чином. Гарантія судового захисту, закріплення в Конституції, у Цивільному кодексі України і забезпечує цей захист.

Вивчення практики розгляду останнім часом судами справ, пов'язаних зі спорами, які виникають із захистом права власності фізичних осіб, свідчить, що відповідні судові рішення іноді є підставою неправомірного набуття чи припинення права власності фізичних осіб. При цьому окремі суди припускаються порушення вимог цивільного й іншого законодавства.

Підґрунтям для написання статті були праці таких науковців у галузі цивільного права, як В. А. Рясенцев, І. О. Дзера, В. М. Коссака, Є. О. Харитонов, Л. А. Музика, Л. С. Яворська, І. В. Спасибо-Фатєєва та ін.

В юриспруденції прийнято вважати, що практична реалізація суб'єктами будь-яких прав можлива лише за наявності певних гарантій. Ідеться про достатній рівень економічного, соціального й культурного розвитку суспільства, у тому числі надійного юридичного захисту. До юридичних гарантій прав фізичної особи зазвичай відносять: правові процедури реалізації цих прав, право на судовий захист та оскарження в суді рішень, дії чи бездіяльність органів державної влади, органів місцевого само-

врядування, їх посадовців та службовців щодо відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування шкоди, завданої незаконними рішеннями чи діями, установлення юридичної відповідальності за вчинені земельні правопорушення або обмеження земельних прав громадян та ін.

Термін «гарантувати» (від лат. *garantir* – означає «поручатися, забезпечувати», наприклад, забезпечувати виконання будь-яких зобов'язань, узятих на себе державою, юридичною або фізичною особою) [1, с. 169; 2, с. 556]. Цей термін достатньо поширений у всіх сферах людської діяльності. Він охоплює всю сукупність об'єктивних і суб'єктивних чинників, спрямованих на практичну реалізацію прав приватної власності або ж усунення перешкод для їх повного й належного здійснення.

Недержавні гарантії слід розглядати як юридичні гарантії права приватної власності (право фізичної особи своїми усвідомленими вольовими діями створювати, набувати й охороняти приватну власність); державні гарантії (нормативне забезпечення, створення спеціалізованих структур, які захищають це право і сприяють в його реалізації, здійснюють правосуддя у сфері розв'язання спорів щодо права власності і відповідальність за правопорушення таких прав) та міжнародні гарантії (наявність міжнародних механізмів що забезпечують право приватної власності).

Юридичні гарантії права приватної власності закріплені передусім у нормах Конституції України. Так, згідно зі статтею 41 Основного Закону кожен громадянин має право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю. Це право набувається й реалізується фізичними особами тільки відповідно до закону. У Цивільному кодексі України відведено одне з центральних і найбільш зна-

чущих місць праву власності, відповідно й правовим гарантіям, за допомогою яких реалізується, охороняється й відновлюється порушене право власності.

Принципово важливий крок у напрямі зміцнення юридичних гарантій права приватної власності здійснено Верховним Судом України. На жаль, законодавець не завжди правильно інтерпретує законодавчі норми і принципи, тим більше тоді, коли вони безпосередньо не вирішують проблему тих або інших конкретних правовідносин. Один з можливих шляхів уникнути цього є судове тлумачення у конкретній справі на основі системного зв'язку цієї ситуації з іншими законодавчими положеннями.

Так, з метою забезпечення однакового застосування законодавства Верховним Судом України було підготовлено Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними від 24.11.2008 р. [3] (в Узагальненні проаналізовано практику розгляду судами цивільних справ за 2007 р. про визнання правочинів недійсними згідно з положеннями ЦК України), а також Пленумом Верховного Суду України прийнято Постанову від 6.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» [4].

В аспекті теми цієї статті доцільно звернути увагу зокрема на такі висновки судових органів, що впливають з вищезазначених Узагальнення та Постанови, а саме:

застосування реституції та повернення майна за недійсним правочином можливі тоді, коли оспорується договір, укладений між «законним» власником та набувачем;

якщо набувач за недійсним правочином надалі відчужив майно й позови власників майна щодо визнання недійсними наступних правочинів не підлягають задоволенню, необхідно зверта-

тись із позовом про витребування майна в останнього набувача. Право на витребування майна з чужого володіння не потребує визнання недійсним правочину, за яким майно вибуло від законного власника, воно лише обмежене добросовісністю набувача і зберігається за власником за умови, якщо майно вибуває з володіння власника проти його волі, що й має бути доведено в суді.

Відповідно до статті 388 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [5] власник має право витребувати майно від добросовісного набувача, відплатно придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати лише в тому разі, коли майно було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння, або викрадене у власника чи особи, якій він передав майно у володіння, або вибуло з їх володіння прти їхньої волі іншим шляхом.

Аналізуючи зміст загальних положень про недійсність правочинів, які містяться в п. 1 ст. 216 ЦК України, у їхньому нормативному єднанні зі ст. ст. 215, 388 ЦК України, доходимо висновку, що встановлений цими приписами правовий механізм не може використовуватись для захисту прав особи, що вважає себе власником майна, шляхом задоволення позову до добросовісного набувача. На нашу думку, інше означало б, що власник має змогу вдається до такого способу захисту, як визнання усіх здійснених правочинів щодо відчуження його майна недійсними, тобто вимагати повернення отриманого в натурі не лише тоді, коли йдеться про один (перший) правочин, здійснений з порушенням закону, але й коли спірне майно було придбане добросовісним набувачем на підставі подальших (другого, третього, четвертого тощо) правочинів, чим порушувалися б установлені законодавцем гарантії суб'єктивних цивільних прав добросовісних набувачів.

Таким чином, захист прав фізичної особи, власника майна шляхом повернення цього майна від добросовісного набувача можливий лише на основі виндикаційного позову і лише за наявності передбачених ст. 388 ЦК України підстав для витребування майна в добросовісного набувача, – у разі вибуття майна з володіння власника або особи, якій майно було передане власником у володіння, проти їхньої волі (у разі втрати, крадіжки, іншим шляхом), а також у разі безвідплатного придбання майна добросовісним набувачем. Звичайно таке застосування потребує певного закріплення або в цивільному законодавстві, або на рівні конституційного тлумачення.

На сьогодні способи захисту цивільних прав установлені ст. 16 ЦК України, відповідно до якої захист суб'єктивних прав може здійснюватися зокрема шляхом визнання правочину недійсним і застосування правових наслідків його недійсності.

Основні правила пред'явлення відповідних позовів передбачені п. 5 ст. 216 ЦК України, згідно з яким вимога про застосування наслідків недійсності нікчемності правочину може бути пред'явлена будь-якою заінтересованою особою. Суд має право застосувати такі наслідки з власної ініціативи.

Загальним наслідком недійсності правочину, що належить як до оспорюваних, так і до нікчемних правочинів, є згідно з п. 1 ст. 216 ЦК України повернення кожною із сторін усього отриманого відповідно до правочину, іменованого двосторонньою реституцією. При неможливості повернення отриманого відшкодовується його вартість у грошовому еквіваленті.

Тільки судом можуть бути встановлені юридично значимі обставини, вирішено питання про можливість застосування наслідків недійсності правочину з урахуванням положень ст. 388 ЦК Украї-

ни про сумнішність придбання і прийняття рішення, яке визначить частку спірного об'єкта нерухомого майна. Крім того, суд, застосовуючи реституцію, може зобов'язати сторону правочину (наприклад, у разі реконструкції об'єкта) повернути не майно, а його вартість.

У разі визнання правочину недійсним застосування реституції не вимагається додатково оспорювати в судовому порядку зареєстроване на підставі цього правочину право, оскільки визнання правочину недійсним пов'язане з анулюванням майнових наслідків його вчинення і є достатньою підставою для припинення запису про це право до Реєстру прав власності на нерухоме майно [6]. Неоднозначною є судова практика з питання можливості застосування наслідків недійсного правочину у вигляді визнання недійсного запису про право, унесеного до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Очевидно, що визнання недійсного реєстраційного запису не є правовим наслідком недійсності правочинів і що вимога суперечить положенням ст. 216 ЦК України. Більше того, вимоги про визнання недійсною реєстрації є самостійною позовною вимогою, іншим способом захисту права. Водночас такі позови досить часто заявляються учасниками цивільних правовідносин, а судами – розглядаються по суті.

Адже в разі визнання правочину недійсним суд повинен застосовувати належні наслідки, передбачені ст. 216 ЦК України. У цьому випадку рішення суду, на нашу думку, буде достатньою підставою для припинення відповідних записів у Реєстрі прав власності на нерухоме майно. Отже, потребують детальної регламентації наслідки недійсності правочинів, предметом яких є нерухоме майно, у зв'язку з чим слід удосконалити Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх об-

тяжень» від 01.07.2004 р., Тимчасове положення про порядок реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно від 18.02.2002 р. шляхом уведення такої правової категорія, як «анулювання запису» у відповідних реєстрах прав власності на нерухоме майно на підставі рішення суду, у разі визнання правочину недійсним. Така норма стане правовою гарантією з боку держави належного захисту прав власника і обмежить кількість звернень до судових органів з приводу відповідних записів у Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Неоднозначною склалася судова практика при застосуванні ст. 392 ЦК України в разі звернення фізичних осіб з позовом про визнання права власності в разі втрати документа, який засвідчує його право власності. При цьому приписи цієї норми не є гарантією реалізації суб'єктивного права фізичних осіб, які не є власниками, але які володіють майном на підставі договору довічного утримання, спадкового договору, господарського відання, оперативного управління та ін.

Не розглядаючи процесуальний аспект захисту права власності, зазначимо, що спірною є форма судового процесу, яку встановив у ст. 392 ЦК України законодавець. Крім цього, пред'явлення позовів про визнання права власності у випадках втрати документа, що засвідчує право власності, зазвичай виникає у разі неможливості отримання дубліката такого документа. У такому випадку, відсутній документ, що засвідчує право власності, а особа, що володіє майном, позбавлена змоги отримати дублікат такого документа, відсутність якого заважає особі володіти, користуватися, розпоряджатися своїм майном на власний розсуд. Однак слід зазначити, що ця норма стосується власників майна, отже, гарантія суб'єктивних прав володаря майна, який не є власником, у законодавстві не встановлена.

Національне законодавство передбачає можливість вилучення власником свого майна з чужого незаконного володіння за допомогою пред'явлення віндикаційного позову (ст. 387 ЦК України). Віндикаційним визнається позов власника до особи, що незаконно володіє його майном, про вилучення в нього майна в натурі. Віндикаційним позовом захищаються всі правомочності власника, оскільки порушені його права володіння, користування, розпорядження одночасно.

Незаконне володіння означає, що особа володіє майном безпідставно або володіє ним на підставі, що не охороняється законом. Незаконним власником є й особа, яка раніше володіла майном на законній підставі, але ця підстава надалі втратила чинника (наприклад, закінчення терміну договору майнового найму).

Незаконним власником є особа, що вкрала річ, присвоїла знахідку, придбала майно в особи, не правомочної на її відчуження, та ін. При цьому не вимагається, щоб особа, що придбала річ, була винною (скажімо, через випадковість). Достатньо, щоб підстава володіння була об'єктивно незаконною. Єдиним підтвердженням законності володіння нерухомим майном є наявність акта про його державну реєстрацію.

Таким чином, щоб законно оформити свої права на власність і отримати їх державний захист, фізичним і юридичним особам потрібна реєстрація цих прав. Реєстрація права здійснюється внесенням державним реєстратором відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Захист інтересів добросовісного набувача в національному законодавстві передбачається положеннями ст. 388 ЦК України, яка закріплює виключення із загального правила, установленого ст. 387 ЦК України, випадки, коли власник не може вилучити свою річ з чужо-

го володіння. Більше того, за цих обставин право власності припиняється у колишнього власника і виникає у справжнього власника. Захист інтересів добросовісного набувача відбувається за принципом обмеженої віндикації. Обмежена віндикація застосовується лише щодо добросовісного незаконного набувача, який оплатно придбав майно в особи, що не мала права його відчужувати. Законодавець вирішує питання про витребування речі в добросовісного набувача залежно від того, як придбана річ – оплатно чи безоплатно. Згідно з частиною 3 статті 388 ЦК України при безвідплатному придбанні майна в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати майно в усіх випадках. Нерідко вказане правило закону тлумачиться в літературі і на практиці таким чином: річ може бути вилучена власником у будь-якого безоплатного набувача, наприклад, у обдарованого, до якого річ надійшла від добросовісного оплатного набувача. З цим, звичайно, не можна погодитися. По суті справи, таке розширене тлумачення закону позбавляє добросовісних оплатних набувачів, що стали власниками майна, права дарувати майно, передавати його у спадок та ін., тобто вводить необґрунтовані законом обмеження права власності. Прибічники цієї точки зору не враховують того, що правило ч. 3 ст. 388 ЦК України розраховане на випадки, коли відчужувач не правомочний на відчуження речі. Якщо ж сам відчужувач став власником речі, то вже немає значення, на яких умовах він передає річ третій особі.

Відмовляючи власникові у віндикації майна, вибулого з володіння з волі першого, законодавець ураховує, що власник, як правило, знає ту особу, якій він вручив своє майно, і тому має змогу стягнути з нього спричинені збитки, якщо йому буде відмовлено в повернен-

ні майна. Порівняно з ним добросовісний оплатний набувач у разі відбирання у нього майна, перебував би в гіршому стані, бо він, як правило, менше знає ту особу, у якої він придбав річ, і відповідно має менше шансів відшкодувати за рахунок останньої спричинені збитки. Навпаки, у разі вибуття майна з володіння власника не з його волі в кращому положенні, у сенсі можливості відшкодування збитків, виявляється вже добросовісний оплатний набувач.

На відміну від власника, у якого в цій ситуації взагалі немає контрагента, набувач майна має хоч якесь уявлення про особу, у якої він купив майно. З цієї причини річ повертається власникові, а добросовісному оплатному набувачеві надається змога покрити його збитки за рахунок продавця.

Раніше закон установлював декілька випадків, коли віндикація не допускалася, незважаючи на те, що річ вийшла з володіння власника не з його волі. Зараз цивільне законодавство України не передбачає таких винятків.

Передбачається, що особа, яка набула майно в порядку виконання судових рішень, є добросовісним набувачем, оскільки в нього були всі підстави вважати, що майно продане йому органом, правомочним на це.

У зв'язку з цим, на нашу думку, є потреба в розробці та закріпленні особистих заходів гарантованості прав на набуту нерухомість. Так, пропонуємо ввести презумпцію сумнівності набувача нерухомості, що ґрунтується на записі в реєстрах. Суть такої презумпції полягає в незаперечності права власності особи, чие право зареєстроване в реєстрі. Тобто йдеться про незаперечність реєстрового запису.

Також пропонується внести зміни до ст. 388 ЦК України. Суть цих змін полягає в тому, щоб дати змогу суду на під-

ставі ст. 388 ЦК України захищати права добросовісного набувача не в тих випадках, коли майно вибуло з володіння власника не з його волі, а в усіх тих випадках, коли він придбав це майно в неправомочної особи, абсолютно не залежно від того, які були причини вибуття цього майна з володіння власника.

Проте необхідно враховувати, що для прийняття таких норм права відсутнє конституційне обґрунтування. Річ у тому, що Конституція України, Цивільний кодекс України гарантують саме право власності, а не добросовісне володіння (чи стабільність цивільного обігу), і пропонувані заходи безпосередньо послаблюють юридичні (конституційні) гарантії інтересів власника. Звичайно, обіг не може розглядатися ні благом, ні правом, ні об'єктами цивільно-правового захисту. Обіг як такий не належить нікому, а позиція учасника обігу також не може розглядатися ні як благо в сенсі ст. 15 ЦК України, ні як право в сенсі ст. 201 ЦК України. Тому в такій ситуації дуже складно знайти легальне обґрунтування пропонованих поправок. І цілком імовірно, що такі поправки в найближчий час після їх унесення будуть визнані неконституційними.

Визнання права приватної власності вимагає детальної регламентації, його зміст постійно розвивається. Причина цього в його щонайтіснішому зв'язку з економічними і соціальними процесами розвитку суспільства. Ця стадія включає законодавчі акти, що регулюють правовідносини власності, які поділяються на матеріальне і процесуальне законодавство. Законодавство встановлює загальне положення щодо прав приватної власності, правил їх придбання, реалізації й охорони, а також наслідків недотримання або порушення відповідних прав.

Таким чином, реалізація прав приватної власності фізичними особами безпосередньо пов'язана з наявністю законодавчо закріпленої системи правових гарантій, які беруть початок від основних конституційних прав людини і громадянина. Визначальну роль у гарантуванні прав приватної власності відіграють суди, які мають забезпечувати безперешкодну реалізацію зазначених прав, їх охорону, а в разі необхідності – захист і належне поновлення, а також виконання встановлених обов'язків усіма учасниками цивільного обігу.

## Список використаної літератури

1. Толковый словарь русского языка конца XX века: Языковые изменения / Под ред. Г. Н. Складневской. – СПб: Фолио-Пресс, 1998. – 700 с.
2. Юридична енциклопедія: У 6-ти т. / Голова редкол. Ю. С. Шемшученко. – К.: Укр. енцикл. Т.1: А-Г. – 1998. – 672 с.
3. Практика розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Узагальнення Верховного Суду від 24.11.2008. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
4. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6.11.2009 р. № 9/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Цивільний кодекс України: Закон від 16.01.2003 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – Голос України, 2003. – №45.
6. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції від 07.02.2002 р. № 7/5// Офіційний вісник України. – 2002. – № 8.