

РІШЕННЯ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ

Оскільки добросовісне набуття в розумінні ст. 388 ЦК України можливе лише тоді, коли майно придбано не безпосередньо у власника, а в особи, яка не мала права відчужувати це майно, наслідком угоди, укладеної з таким порушенням, є не двостороння реституція, а повернення майна з незаконного володіння.

Якщо встановлено наявність речово-правових відносин, то до них не застосовується зобов'язальний спосіб захисту. У зобов'язальних відносинах захист прав особи, яка вважає себе власником майна, можливий лише шляхом задоволення віндикаційного позову, якщо є підстави, передбачені ст. 388 ЦК України, що дають право витребувати майно у добросовісного набувача. У разі якщо особа, яка вважає себе власником майна, не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів або претензій з боку третіх осіб, то відповідно до ст. 392 ЦК України права такої особи підлягають захисту шляхом пред'явлення позову про визнання права власності на належне цій особі майно

ПОСТАНОВА

Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України
від 7 листопада 2012 р.
(в и т я г)

У листопаді 2010 р. Львівська міська рада (далі — Міськрада) звернулася до суду з позовом до О., Ш.М., Ш.Д., третя особа — товариство з обмеженою відповідальністю «Розвиток нерухомості», про визнання частково недійсним договору купівлі-продажу.

Позивач послався на те, що 4 жовтня 2010 р. між О. і Ш.М., Ш.Д. укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого О. продав, а Ш.М., Ш.Д. купили будинок та земельну ділянку площею

0,0691 га, що розташована за цією самою адресою, цільове призначення якої — обслуговування житлового будинку. Відчужувана земельна ділянка належала продавцю О. на підставі державного акта на право приватної власності на землю, виданого управлінням Держкомзему у м. Львові 26 січня 2010 р. на підставі ухвали Міськради від 9 липня 2009 р. та рішень Галицького районного суду м. Львова від 30 жовтня 2009 р. і від 21 грудня 2009 р. Пізніше рішення Галицького районно-

го суду м. Львова від 30 жовтня 2009 р. було скасовано ухвалою цього суду від 2 грудня 2010 р. у зв'язку з нововиявленими обставинами, і за результатами розгляду ухвалено рішення Галицького районного суду м. Львова від 5 квітня 2011 р. про відмову О. в задоволенні позову.

На думку позивача, зазначений правочин у частині продажу земельної ділянки суперечить вимогам чинного законодавства, оскільки спірна земельна ділянка належить до земель комунальної власності та є власністю територіальної громади м. Львова. Крім того, Міськрада зазначила, що згідно із чинним законодавством до виключної компетенції органу місцевого самоврядування належить право здійснювати розпорядження землями комунальної власності, у тому числі передавати їх у власність або користування фізичним та юридичним особам. Тому О. не міг здійснювати розпорядження спірною земельною ділянкою, оскільки не набув право власності на неї в установленому законом порядку. З урахуванням викладеного Міськрада просила задовольнити її позовні вимоги й визнати частково недійсним договір купівлі-продажу від 4 жовтня 2010 р. в частині продажу земельної ділянки площею 0,0691 га.

Рішенням Галицького районного суду м. Львова від 12 квітня 2011 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Львівської області від 14 листопада 2011 р., позов задоволено. Визнано недійсним договір купівлі-продажу, укладений 4 жовтня 2010 р. між О. та Ш.М., Ш.Д., у частині продажу земельної ділянки площею 0,0691 га, цільове призначення якої — обслуговування житлового будинку. Вирішено питання про розподіл судових витрат.

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 13 грудня 2011 р. відмовила О. у відкритті касаційного провадження в зазначеній справі, а ухвалою від 6 січня 2012 р. цей суд відмовив у відкритті касаційного провадження в зазначеній справі Ш.М., Ш.Д.

У березні 2012 р. О. звернувся до Верховного Суду України із заявою про перегляд ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 грудня 2011 р., пославшись на неоднакове застосування судами касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, внаслідок чого ухвалено різні за змістом судові рішення в подібних правовідносинах. У заяві О. зазначив, що, відмовляючи йому у відкритті касаційного проваджен-

ня, суд касаційної інстанції після встановлення фактів про те, що спірна земельна ділянка неправомірно вибула із земель комунальної власності у його власність, дії щодо її відчуження порушують вимоги чинного законодавства та суперечать моральним засадам суспільства, а договір купівлі-продажу в частині продажу землі підлягає визнанню недійсним із підстав, передбачених статтями 203, 215 ЦК, дійшов висновку, що касаційна скарга є необґрунтованою, а суди попередніх інстанцій ухвалили судові рішення з додержанням вимог закону.

У квітні 2012 р. до Верховного Суду України звернувся С., який діє від імені Ш.М. та Ш.Д., із заявою про перегляд ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 січня 2012 р., пославшись на неоднакове застосування судами касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, внаслідок чого ухвалено різні за змістом судові рішення в подібних правовідносинах. У заяві С. зазначив, що, відмовляючи Ш.М. та Ш.Д. у відкритті касаційного провадження, суд касаційної інстанції виходив із того, що скарга заявника є необґрунтованою, а наведені в ній доводи не дають підстав для висновків щодо незаконності та неправильності оскаржуваних судових рішень, суди попередніх інстанцій, вирішуючи справу, правильно застосували норми матеріального права, а саме статей 203, 215 ЦК.

Разом із тим 12 березня 2008 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України, ухвалюючи рішення про скасування рішення Оболонського районного суду м. Києва від 13 березня 2007 р. та ухвали Апеляційного суду м. Києва від 9 липня 2007 р. й відмовляючи в задоволенні вимог К.Р. про визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири у справі за позовом К.Р. до К.І., К.Г., З., Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, Оболонського РУ ГУ МВС України в м. Києві, третя особа — Орган опіки та піклування Оболонської районної в м. Києві державної адміністрації, про визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири, виселення, зобов'язання вчинити певні дії, виходила з того, що на момент вчинення договору купівлі-продажу продавці за договором були власниками квартири, яка була предметом договору, і мали право на розпорядження нею на власний розсуд, у тому числі й на продаж.

Колегія суддів Судової палати Верховного Суду України, постановляючи 11 березня 2009 р. ухвалу про відхилення касаційної скарги заступ-

ника прокурора м. Києва та Подільської районної у м. Києві ради й залишення без змін рішення Апеляційного суду м. Києва від 23 червня 2008 р., яким відмовлено прокурору Подільського району м. Києва, що діяв в інтересах Подільської районної у м. Києві ради, у задоволенні вимог про визнання недійсним договору купівлі-продажу та витребування майна із чужого незаконного володіння у справі за позовом прокурора Подільського району м. Києва, який діяв у інтересах Подільської районної у м. Києві ради, до ТОВ «Сімха», Л. про визнання недійсним договору купівлі-продажу та витребування майна із чужого незаконного володіння, виходила з того, що Подільська районна у м. Києві рада не була стороною спірного договору і вважає себе власником спірного майна, а права такої особи не підлягають захисту шляхом задоволення позову до добросовісного набувача з використанням правового механізму, встановленого статтями 203, 215 ЦК. Такий захист можливий лише шляхом задоволення віндикаційного позову, якщо є підстави, передбачені ст. 388 цього Кодексу, які дають право витребувати майно від добросовісного набувача.

Таку саму позицію висловлено й у рішенні колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 19 січня 2011 р., у рішенні колегії суддів Верховного Суду України від 6 липня 2011 р., у рішеннях колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 квітня 2011 р., 30 листопада 2011 р., 14 грудня 2011 р. та від 11 січня 2012 р., в ухвалі колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 1 лютого 2012 р. та в постанові Верховного Суду України від 3 жовтня 2011 р., що ухвалені у справах, предметом позовів у яких є визнання недійсним договору купівлі-продажу на вимогу особи, яка вважає себе власником майна й не була стороною оспорюваного договору.

Заслухавши суддю-доповідача, дослідивши доводи заявників, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що заяви підлягають задоволенню з таких підстав.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК заява про перегляд судових рішень у цивільних справах може бути подана з підстави неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

За змістом ст. 360⁴ ЦПК суд задовольняє заяву про перегляд справи Верховним Судом України і скасовує судові рішення у справі, яка переглядається, з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 цього Кодексу, якщо встановить, що судові рішення є незаконним.

Судові рішення обґрунтовувались тим, що О. не мав права відчужувати земельну ділянку Ш.М. та Ш.Д., оскільки вона неправомірно вибула з володіння Міськради. Міськрада, вважаючи себе власником землі, подала позов про визнання недійсним договору купівлі-продажу в частині продажу земельної ділянки, за умовами якого продавцем був О., який, за твердженням Міськради, не мав права її відчужувати.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції норм матеріального права, зокрема статей 203, 215, 216, 387, 388, 392 ЦК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходить із такого.

У силу ч. 6 ст. 118, ч. 1 ст. 122 ЗК до відання сільських, селищних, міських рад належить право передання земельних ділянок у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Громадяни, зацікавлені в одержанні у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, подають клопотання до відповідної міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішується питання регулювання земельних відносин (підпункту 34 п. 1 ст. 26 Закону від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Отже, вирішення питань щодо надання у власність земельних ділянок належить до виключної компетенції територіальної громади в особі місцевих рад. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність, визначається з урахуванням положення ст. 121 ЗК.

Установлено, що на підставі договору купівлі-продажу від 21 березня 2008 р. О. на праві власності належав будинок. Розмір земельної ділянки, яка була у фактичному користуванні О. у зв'язку з обслуговуванням цього будинку, становив 0,0691 га.

На підставі ухвали Міськради від 9 липня 2009 р. «Про передачу громадянам у власність, спільну сумісну власність та оренду земельних ділянок у м. Львові» (далі — ухвала Міськради) О. пе-

редано у власність для обслуговування житлового будинку земельну ділянку площею 0,0210 га.

30 жовтня 2009 р. Галицький районний суд м. Львова ухвалив рішення, яким розмір земельної ділянки, переданої О. у власність для обслуговування житлового будинку, збільшено до 0,0691 га.

Згідно з державним актом на право приватної власності на землю, виданим управлінням Держкомзему у м. Львові 26 січня 2010 р. на підставі ухвали Міськради та рішень Галицького районного суду м. Львова від 30 жовтня 2009 р. і від 21 грудня 2009 р., О. на праві власності належала земельна ділянка площею 0,0691 га.

Зазначений акт зареєстровано управлінням Держкомзему у м. Львові 1 липня 2010 р.

4 жовтня 2010 р. О., діючи як власник, право якого не оспорювалось, продав, а Ш.М., Ш.Д. купили будинок у м. Львові та земельну ділянку площею 0,0691 га, що розташована за тією самою адресою, цільове призначення якої — обслуговування житлового будинку.

Міськрада не була стороною цього договору купівлі-продажу.

Європейський суд з прав людини, розглядаючи справу «Рисовський проти України» (№ 29979/04) 20 жовтня 2011 р., установив порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, зазначивши, що при вирішенні питання щодо процедури скасування ухвали органу владних повноважень не було передбачено достатніх гарантій недопущення зловживання суб'єктом владних повноважень.

Міжнародною судовою установою встановлено порушення національним суб'єктом владних повноважень прав заявника на отримання належного відшкодування шкоди, завданої припиненням помилково наданого йому права на землю; встановлено відсутність строку, протягом якого відповідні рішення можуть бути скасовані, а також те, що ставлення суб'єктів владних повноважень до ситуації заявника було непослідовним, нескоординованим, а це створило тривалий стан невизначеності щодо права заявника на земельну ділянку.

У справі, що переглядається, рішення суду набрало чинності та було реалізовано органом владних повноважень і О. у січні 2010 р.

Галицький районний суд м. Львова ухвалою від 2 грудня 2010 р. рішення цього суду від 30 жовтня 2009 р., яким збільшено розмір земельної ділянки, переданої безоплатно у власність О., скасував у зв'язку з нововиявленими обставинами й за результатами розгляду справи

5 квітня 2011 р. ухвалив рішення про відмову О. у задоволенні його позову про визнання недійсною ухвали Міськради у частині п. 29 додатку до ухвали Міськради від 9 липня 2009 р. щодо площі земельної ділянки 210 м², розташованої у м. Львові та наданої у власність О. для обслуговування житлового будинку.

Суди, розглядаючи справи цієї категорії, повинні враховувати інтереси сторін і вирішувати такі спори залежно від установленого та на підставі закону.

Відповідно до ч. 3 ст. 215 ЦК одна із сторін правочину або інша заінтересована особа вправі заперечити його дійсність, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом.

Частиною 1 ст. 215 ЦК передбачено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені, зокрема, ч. 1 ст. 203 ЦК, за якою зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

У ст. 216 ЦК передбачено загальні наслідки недійсності правочину, відповідно до яких недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю, а згідно зі ст. 236 ЦК правочин є недійсним з моменту його вчинення та не породжує тих юридичних наслідків, задля яких укладався, у тому числі не породжує переходу права власності до набувача.

За загальним правилом наслідком недійсності угоди є застосування двосторонньої реституції, яка не ставиться в залежність від добросовісності сторін угоди.

Разом із тим відповідно до ч. 3 ст. 216 ЦК загальні наслідки недійсності угоди застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів.

ЦК передбачені засади захисту права власності. Зокрема, ст. 387 цього Кодексу надано власнику право витребувати майно із чужого незаконного володіння.

Згідно із ч. 1 ст. 388 ЦК, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; вибуло з володіння

ня власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

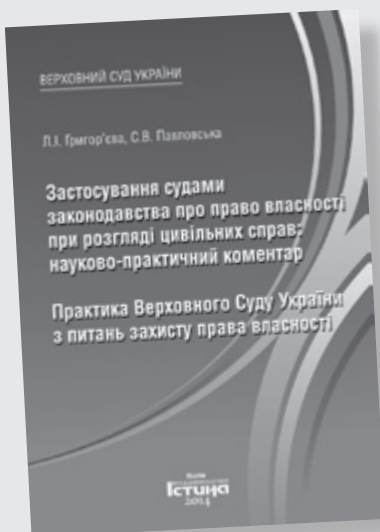
Оскільки добросовісне набуття в розумінні ст. 388 ЦК можливе лише тоді, коли майно придбано не безпосередньо у власника, а в особи, яка не мала права відчужувати це майно, наслідком угоди, укладеної з таким порушенням, є не двостороння реституція, а повернення майна з незаконного володіння.

Права особи, яка вважає себе власником майна, не підлягають захистові шляхом задоволення позову до добросовісного набувача з використанням правового механізму, встановленого статтями 215, 216 ЦК. Якщо встановлено наявність речово-правових відносин, то до них не застосовується зобов'язальний спосіб захисту. У зобов'язальних відносинах захист прав особи, яка вважає себе власником майна, можливий лише шляхом задоволення виндикаційного позову, якщо є підстави, передбачені ст. 388 ЦК, що дають право витребувати майно у добросовісного набувача. У разі якщо особа, яка вважає себе власником майна, не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів або претензій з боку третіх осіб, то відповідно до ст. 392 ЦК права такої особи підлягають захисту шляхом пред'явлення позову про визнання права власності на належне цій особі майно.

Ураховуючи викладене, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України встановила, що судами касаційної інстанції неоднаково застосовано статті 203, 215, 216, 387, 388, 392 ЦК, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Постанова Верховного Суду України від 3 жовтня 2011 р., на яку послалися заявники Ш.М. та Ш.Д. як на приклад неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, не є рішенням суду касаційної інстанції і не може братися до уваги як така, що подана на підтвердження підстав, встановлених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, з огляду на те, що вона ухвалена у зв'язку з переглядом судових рішень Верховним Судом України.

За таких обставин, керуючись статтями 355, 360³, 360⁴ ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України заяви О. та С., який діє від імені Ш.М. і Ш.Д., задовольнила: ухвалу колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 грудня 2011 р. та ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 січня 2012 р. скасувала, справу направила на новий розгляд до суду касаційної інстанції.



Видавництво «Істина» пропонує:

Григор'єва Л.І., Павловська С.В. Застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: науково-практичний коментар. Практика Верховного Суду України з питань захисту права власності. — К., 2014. — 344 с.

Аналіз практики застосування судами норм права при розгляді справ, пов'язаних із набуттям, припиненням, здійсненням та захистом права власності, дав змогу авторам виявити складні та спірні питання, що виникають у суддів при розгляді таких спорів, запропонувати шляхи їх вирішення та надати пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

Книга стане в нагоді суддям, адвокатам, юристам-практикам і всім, хто цікавиться застосуванням судами законодавства про право власності та бажає ознайомитися з правовими позиціями Верховного Суду України з цих питань.

З приводу придбання книги звертатися до видавництва «Істина»:

04108, м. Київ, просп. Правди, 31а, офіс 511

Телефони: (044) 468-31-31; 464-14-42

e-mail: istina_knigi@ukr.net

www.istina-books.com.ua