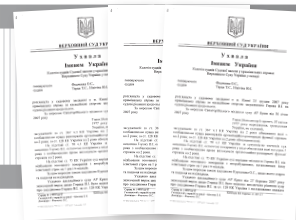


Аналіз судової практики



Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ

Захист права власності

Превентивний спосіб захисту права власності

Відповідно до ч. 2 ст. 386 ЦК власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.

Зазначений спосіб захисту права власності спрямований на запобігання можливому порушенню, якого на момент подання позову немає, але при цьому у власника є всі підстави вважати, що дії відповідних осіб неминуче призведуть до порушень його права.

Так, Центральний районний суд м. Миколаєва рішенням від 4 лютого 2011 р. задовольнив позов Особи 1 про заборону відповідачеві здійснювати подальше будівництво прибудови до квартири за Адресою 2 та зобов'язання її ліквідувати фундамент із цокольною спорудою цього будівництва. При ухваленні рішення суд керувався положеннями ч. 2 ст. 386 ЦК.

Ухвалою Апеляційного суду Миколаївської області це рішення суду залишено без змін (справа № 2-579/11).

Судова практика свідчить про те, що така вимога, як правило, заявляється разом з іншими вимогами.

Наприклад, Особа 1 звернулася до суду із позовом, в якому зазначила, що вона є власником ^{55/100} частин будинку за Адресою 1. Пославшись на те, що відповідач на суміжній земельній ділянці, що розташована за Адресою 2, у безпосередній

близькості від частини її будинку та без отримання відповідних дозволів і узгодження проекту, з порушенням будівельних, санітарних та протипожежних норм збудував і використовує без введення в експлуатацію нежитлове приміщення — салон із продажу будівельних матеріалів, у зв'язку з чим порушує її право власника на безпечне користування своїм майном, просила на підставі ст. 16 ЦК, статей 2, 4, 48 Закону від 7 лютого 1991 р. № 697-XII «Про власність» (далі — Закон № 697-XII) ² з метою усунення перешкод зобов'язати відповідача знести зведену ним споруду.

Рішенням Київського міського суду м. Харкова від 5 червня 2007 р. позов задоволено. Зобов'язано АТ «Концерн «АВЕК та К^о» знести будівлю — салон із продажу будівельних матеріалів, що розташований за Адресою 2.

Апеляційний суд Харківської області рішенням від 9 жовтня 2007 р. рішення суду першої інстанції скасував і ухвалив нове рішення — про відмову Особі 1 у задоволенні позову.

Скасовуючи рішення апеляційного суду і залишаючи в силі рішення місцевого суду, Верховний Суд України зазначив, що норми статей 15, 16, 386, 391 ЦК гарантують власникові майна можливість вимагати усунення порушень його права незалежно від того, чи вони вже фактично відбулися, чи є підстави передбачати можливість такого порушення його права в майбутньому.

Відповідно до положень норм статей 16, 391, 386 ЦК власник вправі звернутися до суду з вимогою про захист порушеного права будь-яким способом, що є адекватним змісту порушеного права, який ураховує характер порушення та дає можливість захистити порушене право.

¹ Закінчення. Попередні частини матеріалу опубліковано в журналі за 2013 р. № 12. — С. 16—24; за 2014 р.: № 3. — С. 16—31, № 4. — С. 13—27.

² Закон втратив чинність на підставі Закону від 27 квітня 2007 р. № 997-V.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове — про відмову в позові, апеляційний суд дійшов помилкового висновку про недоведеність факту порушення права власності Особи 1 та про безпідставність застосування судом першої інстанції способу захисту, який, на думку апеляційного суду, може бути застосовано лише суб'єктами, зазначеними в ч. 7 ст. 376 ЦК, з підстав, передбачених у цій нормі, у той час як позивач зазначив підставою позову ст. 391 цього Кодексу та ст. 48 Закону № 697-ХІІ (справа № 6-28598св07).

Витребування майна із чужого незаконного володіння, у тому числі від добросовісного набувача (віндикаційний позов)

При розгляді спорів про витребування власником свого майна із чужого незаконного володіння необхідно враховувати, що позивачем за таким позовом може бути власник майна (фізичні, юридичні особи, держава і територіальні громади в особі уповноважених ними органів), який на момент подання позову не володіє цим майном, а також особа, яка хоч і не є власником, але в якій майно перебувало у володінні за законом або договором, зокрема на підставі цивільно-правових договорів (зберігання, майнового найму тощо), в оперативному управлінні, на праві повного господарського відання, а також на інших підставах, встановлених законом.

Відповідачем у справах цієї категорії є особа, яка на момент подання позову фактично володіє майном без підстав, передбачених законом, адміністративним актом чи договором. Позов про витребування майна від особи, у незаконному володінні якої це майно перебувало, але в якій його на момент розгляду справи в суді немає, не підлягає задоволенню, що не виключає можливості стягнення з цієї особи відшкодування завданих збитків, якщо про це заявлено вимогу.

Незаконним володільцем може бути і добросовісний, і недобросовісний набувач.

Добросовісним набувачем є особа, яка не знала і не могла знати про те, що майно придбала не в особи, яка не мала права його відчужувати.

Недобросовісний набувач, навпаки, на момент здійснення угоди про відчуження спірного майна знав або міг знати, що річ відчужується особою, якій вона не належить, і який на її відчуження не має права.

Від недобросовісного набувача майно може бути витребувано в будь-якому випадку. Від добросовісного — лише в передбачених законом

випадках (ст. 388 ЦК), а саме: 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 власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом; у всіх випадках добросовісного заволодіння річчю на підставі безвідплатного договору з особою, яка не мала права на її відчуження.

У разі відчуження майна за відплатним договором відповідно до ч. 1 ст. 388 ЦК власник має право витребувати це майно від добросовісного набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі (пункти 1—3 зазначеної норми). Наявність у діях власника майна волі на передачу цього майна виключає можливість його витребування від добросовісного набувача.

Під час розгляду вимог про витребування майна у його набувача мають бути враховані всі умови, передбачені ст. 388 ЦК (*постанова Верховного Суду України від 6 грудня 2010 р., справа № 3-13гс10*).

Не може бути витребувано від добросовісного набувача майно, якщо воно було продане в порядку, встановленому для виконання судових рішень, а також гроші та цінні папери на пред'явника (ч. 2 ст. 388, ст. 389 ЦК).

При цьому слід мати на увазі, що у разі, якщо проведені на виконання судового рішення прилюдні торги з реалізації майна суд визнає такими, що проведені з порушенням чинного законодавства щодо порядку виконання судових рішень, то особа, яка придбала це майно, не є добросовісним набувачем, у якого майно не може бути витребувано відповідно до ч. 2 ст. 388 ЦК (*постанова Верховного Суду України від 3 жовтня 2011 р., справа № 3-98гс11*).

Потрібно звернути увагу, що добросовісність набуття — це не предмет позову, а одна з обставин, що має значення для справи, яка підлягає доказуванню. У зв'язку з цим не підлягають розгляду позовні вимоги про визнання набувача майна добросовісним, оскільки відповідно до ст. 338 ЦК питання добросовісності набуття майна є одним із фактів, що має значення для вирішення справи і встановлюється судом відповідно до ст. 214 ЦПК (*про це зазначено в рішенні Верховного Суду України від 19 січня 2011 р. у справі № 6-13839св10*). Такі заяви не підлягають розгляду на підставі ч. 6 ст. 235 ЦПК.

Об'єктом позову про витребування майна із чужого незаконного володіння може бути річ, яка існує в натурі на момент подання позову.

Якщо річ, перебуваючи в чужому володінні, видозмінилась, була перероблена чи знищена, застосовуються зобов'язально-правові способи захисту права власності відповідно до положень гл. 83 ЦК.

Такі ж способи захисту застосовуються і до речей, визначених родовими ознаками, оскільки із чужого незаконного володіння може бути витребувана лише індивідуально визначена річ. Відповідно до положень ч. 1 ст. 184 ЦК річ є визначеною індивідуальними ознаками, якщо вона наділена тільки її властивими ознаками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її. Речі, визначені індивідуальними ознаками, є незамінними.

Як правило, суди правильно відмовляють у задоволенні позову про витребування із чужого незаконного володіння речей, визначених родовими ознаками.

Актуальним є питання конкуренції виндикаційного і зобов'язального позовів.

Наявність між сторонами зобов'язальних правовідносин виключає можливість пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, оскільки передання майна в користування особі, яка зобов'язалась повернути це майно після закінчення строку, на який воно передане, але не виконує цього обов'язку, базується на умовах укладеного між сторонами договору та регулюється відповідно розд. III кн. 5 ЦК. Майно, передане власником іншій особі у володіння або користування за договором між ними, не може вважатися таким, що вибуло з володіння власника не з його волі.

Щодо розв'язання проблеми розмежування випадків застосування двосторонньої реституції як наслідку недійсності правочину та витребування майна від добросовісного набувача як способу захисту прав власника, порушених незаконним відчуженням цього майна, Верховний Суд України надав відповідні роз'яснення спочатку в Узагальненні практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними, а потім у постанові Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9.

У п. 10 цієї постанови зазначено, що реституція як спосіб захисту цивільного права (ч. 1 ст. 216 ЦК) застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним.

У зв'язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред'явлена тільки стороні недійсного правочину.

Норма ч. 1 ст. 216 ЦК не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

У цьому разі майно може бути витребувано від особи, яка не є стороною недійсного правочину, шляхом подання виндикаційного позову, зокрема від добросовісного набувача — з підстав, передбачених ч. 1 ст. 388 ЦК.

Зазначена правова позиція викладена також у постанові Верховного Суду України у справі № 3-103зс11.

У випадках, коли в позовах поєднуються або помилково заявляються вимоги про виндикацію та реституцію, суд повинен самостійно визначити, яку вимогу по суті (а не за формою) пред'являє позивач, і відповідно застосовувати належні норми законодавства, керуючись при цьому нормами ст. 4, пунктами 3, 4 ч. 1 ст. 214 ЦПК.

Усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання майном (ст. 391 ЦК)

Власник майна вправі звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном (негаторний позов).

Із зазначеним позовом може звернутися також особа, яка відповідно до закону або договору має право володіння та користування майном, у тому числі у випадку, коли зазначені перешкоди чиняться власником такого майна.

Слід звернути увагу на неможливість одночасного пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння (оскільки виндикація — це позов неволодіючого власника про витребування майна від володіючого невласника) і про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання своїм майном (оскільки негаторний позов — це позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння).

Наприклад, Алчевський міський суд Луганської області рішенням від 16 серпня 2012 р. у справі № 2-1937/2012 задовольнив позов Особи 1,

Особи 2 до ТОВ «61 КВАРТАЛ» про усунення перешкод у здійсненні права власності та витребування майна із чужого незаконного володіння.

Із рішення вбачається, що між Особою 1, Особою 2 та ТОВ «61 КВАРТАЛ» 15 грудня 2010 р. було укладено попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна, згідно з яким відповідач повинен був до 5 листопада 2011 р. повністю закінчити будівництво об'єкта узгодженої в цьому договорі площі, ввести будинок за Адресою 1 в експлуатацію, у термін до 5 грудня 2011 р. укласти і нотаріально посвідчити договір купівлі-продажу цього будинку між ним як продавцем і позивачами як покупцями та здійснити його фактичну передачу в їх володіння й користування. Позивачі, в свою чергу, зобов'язалися сплатити відповідачу повну ціну будинку згідно з графіком платежів і після закінчення будівництва прийняти будинок від відповідача.

На підставі Декларації про готовність об'єкта до експлуатації відповідач здав зазначений будинок в експлуатацію. Відповідно до витягу КП «Алчевське БТІ» та свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 8 лютого 2012 р. індивідуальний житловий будинок за Адресою 1 належить на праві власності відповідачу.

Особа 1 і Особа 2 повністю сплатили вартість будинку, але на їх неодноразові вимоги відповідач ухиляється від нотаріального оформлення договору купівлі-продажу будинку належним чином.

Рішення задоволено на підставі статей 202, 203, 207, ч. 1 ст. 209, статей 220, 328, 387, 391, 392, 655, 657 ЦК.

Суд не врахував, що віндикаційний і негаторний позови є взаємовиключними. До того ж одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову — відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в такому разі здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів.

Позивач за негаторним позовом вправі вимагати усунути перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод (наприклад, шляхом знесення неправомірно збудованих споруд, про припинення ремонтних робіт у сусідній квартирі, виселення громадян із належних йому на праві власності приміщень тощо).

Часто із зазначеними позовами звертаються власники суміжних земельних ділянок, співвласники, які або не знайшли порозуміння щодо користування спільним майном, або коли один

із співвласників заважає користуватися майном іншому співвласнику.

Суди не завжди вирішують такі справи із дотриманням норм матеріального права і з дослідженням необхідних доказів.

Так, у справі за позовом Особи 1 до Особи 2 про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою Рожищенський районний суд Волинської області рішенням від 8 листопада 2011 р. позов задовольнив і постановив зобов'язати Особу 2 не чинити перешкод Особі 1 в користуванні земельною ділянкою шляхом викорчовування шістнадцяти дерев (кущів) туї.

Суд установив, що ці дерева висаджені відповідачкою на її земельній ділянці, що межує із земельною ділянкою позивача, на відстані 0,30 м від межі сусідньої ділянки, у зв'язку з чим порушено вимоги ДБН 79-92, за якими кущі повинні висаджуватись не ближче одного метра від межі суміжної ділянки. Одного цього факту суд першої інстанції вважав достатнім для задоволення вказаних вимог позивачки.

Апеляційний суд Волинської області, скасовуючи це рішення і відмовляючи в задоволенні позову, в рішенні від 4 січня 2012 р. зазначив, що позивач не довів, що відповідачка, посадивши кущі туї з порушенням згаданих державних будівельних норм, порушила його права власника та що йому створено перешкоди для користування й розпорядження своїм майном.

Крім того, апеляційний суд зауважив, що позивач не надав суду правовстановлюючих документів на земельну ділянку, право на яку він захищає, тобто не довів наявність у нього права власності чи права користування земельною ділянкою, без чого в нього не може виникнути право на негаторний позов щодо захисту неіснуючого в нього права (справа № 2-479/11/0314).

Досить чисельними є справи про усунення перешкод у здійсненні права власності шляхом припинення права користування житловим приміщенням та скасування реєстрації місця проживання. Стосується це переважно колишніх членів сім'ї власника, колишнього власника або членів сім'ї колишнього власника житла.

При розгляді справ про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, судам необхідно чітко розмежовувати правовідносини, які виникають між власником і колишнім власником житла, з правовідносинами, які виникають між власником житла та членами його сім'ї, колишніми членами його сім'ї, а також членами сім'ї колишнього власника житла.

У першому випадку втрата права користування житловим приміщенням колишнього власника є наслідком припинення його права власності на це приміщення (ст. 346 ЦК), хоча деякі суди до зазначених правовідносин безпідставно застосовують положення ст. 72 ЖК.

У разі виникнення спору між власником і членами його сім'ї суд повинен врахувати, що право члена сім'ї власника на користування житлом є сервітутним правом, у зв'язку з чим припинення цього права повинно відбуватися відповідно до вимог статей 405, 406 ЦК. Зокрема, сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення або через відсутність без поважних причин члена сім'ї понад один рік у спірному житловому приміщенні, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

Щодо виселення колишніх членів сім'ї власника, то відповідно до статей 9, 156, 157 ЖК сам факт припинення сімейних відносин із власником (власниками) квартири не позбавляє колишніх членів його (їх) сім'ї права користуватися займаним приміщенням і не є підставою для їх виселення з цього жилого приміщення. Право вимагати в судовому порядку виселення колишніх членів сім'ї власник жилого будинку (квартири) має відповідно до ст. 157 ЖК, але за наявності обставин, передбачених ч. 1 ст. 116 цього Кодексу. Передбачені статтями 9, 156, 157 ЖК обмеження щодо виселення колишніх членів сім'ї власника не є порушенням права власності. Відповідно до ч. 4 ст. 41 Конституції, ст. 319, частин 1, 2 ст. 321 ЦК власник не може бути протиправно позбавлений права власності або обмежений у цьому праві, однак у передбачених законом випадках обмеження права власності можуть мати місце. У цьому випадку обмеження прав власника передбачені статтями 156, 157 ЖК. Такий висновок Верховний Суд України зробив у справі № 6-24089св06 (ухвала від 31 січня 2007 р.).

Стосовно збереження права користування житлом членами сім'ї колишнього власника слід зазначити про усталену практику Верховного Суду України з цього питання.

Так, відповідно до висновків, що містяться в ухвалях у справах № 6-10723св08, 6-2778св08, 6-55662св10, право члена сім'ї власника будинку (квартири) користуватися цим житлом існує лише за наявності у власника права приватної власності на це майно. Виникнення права членів сім'ї власника будинку на користування будин-

ком та обсяг цих прав залежить від виникнення у власника будинку права власності на цей будинок, а, отже, припинення права власності на будинок припиняє право членів його сім'ї на користування цим будинком. Чинним законодавством України не передбачено перехід прав та обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника.

Відповідно до ст. 7 Закону від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (далі — Закон № 1382-IV)³ зняття з реєстрації місця проживання здійснюється протягом семи днів на підставі заяви особи, запиту органу реєстрації за новим місцем проживання особи, остаточного рішення суду (про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, визнання особи безвісно відсутньою або померлою), свідцтва про смерть.

Таким чином, як впливає із зазначеної норми, зняття з реєстрації місця проживання може бути здійснено на підставі рішення суду виключно про: 1) позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) визнання особи безвісно відсутньою; 4) оголошення фізичної особи померлою.

Виходячи з того, що Закон № 1382-IV є спеціальним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини, пов'язані із зняттям з реєстрації місця проживання, вбачається, що положення ст. 7 цього Закону підлягають застосуванню до всіх правовідносин, виникнення, зміна чи припинення яких пов'язані з юридичним фактом зняття з реєстрації місця проживання.

Отже, в разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, зокрема шляхом зняття особи з реєстрації місця проживання, пред'явивши разом з тим одну із таких вимог: 1) про позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) про позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) про визнання особи безвісно відсутньою; 4) про оголошення фізичної особи померлою.

Таким чином, вирішення питання про зняття особи з реєстраційного обліку залежить, зокрема, від вирішення питання про право користування

³У редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин.

такої особи жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (статті 71, 72, 116, 156 ЖК; ст. 405 ЦК). Зазначена правова позиція викладена в постанові Верховного Суду України від 16 січня 2012 р. (справа № 6-57цс11).

Позовна давність до вимог про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном не застосовується, оскільки порушення прав триває у часі. Якщо ж на момент подання негативного позову воно припинилося, то підстав для його задоволення немає.

Визнання права власності в порядку ст. 392 ЦК

Відповідно до ст. 392 ЦК особа має право звернутися до суду з позовом про визнання права власності:

1) якщо це право оспорується або не визнається іншими особами (за умови, що позивач не перебуває з цими особами у зобов'язальних відносинах, оскільки права осіб, які перебувають у зобов'язальних відносинах, повинні захищатися за допомогою відповідних норм інституту зобов'язального права);

2) у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Передумовою для застосування ст. 392 ЦК є відсутність іншого, окрім судового, шляху для відновлення порушеного права. Наприклад, позов про визнання права власності у разі втрати документа, що засвідчує право власності особи на річ, подається за відсутності можливості одержати у відповідних органах дублікат правовстановлюючого документа.

Позивач у позові про визнання права власності — особа, яка вже є власником.

Часто позови про визнання права власності в порядку ст. 392 ЦК подаються, коли особа не є власником, але бажає ним стати, наприклад, на безхазайну річ, на об'єкт самочинного будівництва, за набувальною давністю, в порядку спадкування.

Також має місце пред'явлення позовів про визнання права власності на новостворене чи реконструйоване нерухоме майно, щоб спростити чи уникнути встановленої законодавством досить тривалої в часі та фінансово затратної процедури оформлення прав на це майно.

Оскільки набуття права власності регулюється окремими нормами і зазначені вище позови заявляються формально не для визнання, а для набуття права власності, задоволені вони бути не можуть.

Неможливим є і визнання права власності за померлою особою на підставі позову спадкоємців, оскільки ніхто, крім власника, не може звертатися до суду з таким позовом.

Відмова органу державної реєстрації прав в оформленні права власності на об'єкт нерухомого майна та видачі свідоцтва у зв'язку з ненаданням необхідних документів для оформлення такого права не є оспорюванням права власності на об'єкт нерухомого майна (постанова Верховного Суду України від 20 червня 2011 р. у справі № 3-55гс11).

Слід мати на увазі, що дії особи, спрямовані на створення штучних перешкод для виконання судових рішень, якими вже визнано право власності на спірне майно, а також зобов'язано цю особу передати майно законному власнику, не є підставою для звернення до суду з позовом згідно зі ст. 392 ЦК. Захист порушених прав у цьому разі здійснюється в порядку, встановленому Законом № 606-XIV. Про це наголошено в постанові Верховного Суду України від 4 квітня 2011 р. у справі № 3-18гс11.

Відповідачем у позові про визнання права власності є будь-яка особа, яка сумнівається в належності майна позивачеві або не визнає за ним права здійснювати правомочності власника, або така особа, що має до майна власний інтерес.

У разі втрати правовстановлюючого документа позивач звертається до суду, як правило, у зв'язку з неможливістю реалізації ним свого права власності. У таких випадках суб'єктивне право власності іншими особами не порушується, у зв'язку з чим у судів виникає питання, хто при цьому має виступати як відповідач, а також щодо можливості розгляду справи без відповідача або в окремому провадженні.

З цього приводу суди мають враховувати, що:

– відповідно до ЦПК сторонами в цивільному процесі з розгляду справ позовного провадження є позивач і відповідач, і можливість звернення до суду з позовом, в якому відсутній конкретний відповідач, чинним законодавством не передбачено;

– закон прямо вказує на те, що вимоги про визнання права власності розглядаються в позовному провадженні;

– відповідачами у таких справах є особи, які не визнають належності на праві власності майна позивачу у зв'язку з відсутністю в нього відповідного документа.

Згідно з ч. 2 ст. 118 ЦПК вимога про визнання права власності може бути поєднана

з іншими вимогами (про витребування майна з чужого незаконного володіння, про виключення майна з акта опису та ін.).

Речові права на чуже майно

Права на чуже майно регулюються розд. II кн. 3 ЦК.

До речових прав на чуже майно за ст. 395 ЦК віднесено: право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); інші речові права, встановлені законом, наприклад, право господарського відання, оперативного управління; довірче управління майном, право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами тощо.

Причому об'єктом володіння може бути будь-яка річ, а об'єктом права користування чужим майном чинним цивільним законодавством визначено лише нерухомі речі: земельну ділянку, інші природні ресурси, інше нерухоме майно.

Речове право на чуже майно може виникати на підставі договору (право володіння, сервітут, емфітевзис, суперфіцій), закону (сервітут), а також з інших підстав, встановлених законом (наприклад, суперфіцій і сервітут — на підставі заповіту; сервітут — також на підставі закону або за рішенням суду; право володіти бездоглядною домашньою твариною — згідно з ч. 2 ст. 340 ЦК).

Відповідно до ст. 396 ЦК особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі й від власника майна.

Судовий захист речових прав на чуже майно в порядку цивільного судочинства може здійснюватися за вимогами, аналогічними до тих, що пред'являються для захисту права власності, якщо вони не суперечать змісту та відповідають природі відповідного речового права.

Правомочність володіння визначається як юридично забезпечена можливість здійснювати панування над річчю. Володіння є однією із складових правомочностей власника. Це також необхідний елемент для набуття права власності (набувальна давність, знахідка, переробка та ін.).

Статті 397—400 ЦК регулюють правовідносини з приводу володіння чужим майном (як окремого речового права), яке є незалежним від

права на річ, тобто фактичного панування над річчю. У ч. 3 ст. 397 ЦК встановлено презумпцію правомірності фактичного володіння майном, тобто, якщо не доведено інше, фактичне володіння має визнаватись правомірним. Правомірне фактичне володіння є достатньою підставою для захисту володільцем свого речового права на володіння чужим майном.

Зі ст. 400 ЦК вбачається, що володіння може бути добросовісне та недобросовісне.

Законом встановлено обов'язок недобросовісного володільця негайно повернути майно особі, яка має на нього право власності або інше право відповідно до договору або закону, або яка є добросовісним володільцем цього майна. У разі невиконання недобросовісним володільцем цього обов'язку заінтересована особа має право пред'явити позов про витребування цього майна. Позивачеві в таких справах належить довести наявність недобросовісності з боку володільця і наявність власного володіння майном до його порушення.

Сервітутні відносини регулюються нормами статей 401—406 ЦК і статей 98—102 ЗК. Найбільшу кількість справ з питань встановлення сервітуту та припинення його дії становлять справи щодо земельного сервітуту і права користування житлом членами сім'ї власника житла. Оскільки особливості застосування ст. 405 ЦК висвітлено у розділі «Захист права власності», варто проаналізувати норми, що регулюють право земельного сервітуту та їх застосування в судовій практиці.

Із зазначених норм вбачається, що сервітут — це обмежене платне або безоплатне користування чужим нерухомим майном з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Відповідно до ч. 3 ст. 402 ЦК спір про встановлення сервітуту вирішується судом у разі недосягнення домовленості про його встановлення. Якщо особа, яка вимагає встановлення сервітуту, не зверталась до власника нерухомого майна з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту, у неї немає підстави для звернення до суду.

Однак іноді зазначена вимога закону залишається поза увагою.

Наприклад, Верховний Суд України ухвалою від 4 лютого 2009 р. (справа № 6-5967св08) скасував рішення Мукачівського міськрайонного суду Закарпатської області від 23 жовтня 2007 р. та

ухвалу Апеляційного суду Закарпатської області від 17 січня 2008 р., справу направив на новий розгляд до суду першої інстанції.

Встановлюючи земельний сервітут щодо використання частини земельної ділянки Особи 3, суди не звернули уваги на те, що з вимогою про встановлення земельного сервітуту позивачі безпосередньо до відповідачки не зверталися та в добровільному порядку його не вирішували, також не зазначили і в позові, на яких саме умовах (платний чи безоплатний, строковий чи безстроковий) вони бажать його встановити, де саме його слід встановити, у яких розмірах земельної ділянки, чи не будуть за варіантом, запропонованим позивачами, порушуватися права власника земельної ділянки, де встановлюється сервітут, чи обґрунтовані заперечення відповідачки проти встановлення земельного сервітуту або проти умов, запропонованих позивачами тощо. Встановлений судом земельний сервітут неможливо й виконати.

Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном (п. 22² постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7).

За змістом статей 98, 99 ЗК, статей 401—402 ЦК земельний сервітут може бути встановлений між особою, яка є власником або користувачем сусідньої земельної ділянки, у яких є потреба у використанні суміжної земельної ділянки, та власником (володільцем) земельної ділянки, щодо якої встановлюється сервітут. Володільцем є особа, якій земельна ділянка належить на іншому праві — постійного користування, оренди тощо. Сервітут може належати також конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Слід зазначити, що суди не завжди правильно визначають суб'єктний склад.

Так, позов приватного підприємства «ТФ «Будівельник» про встановлення земельного сервітуту для прокладення та експлуатації лінійних комунікацій (побутової та дощової каналізації) пред'являвся до Особи 1, яка є орендарем земельної ділянки. Скасовуючи рішення Тернопільського міськрайонного суду від

22 квітня 2009 р., яким позов було задоволено, і ухвалу Апеляційного суду Тернопільської області від 30 червня 2009 р., яким рішення суду першої інстанції залишено без змін, Верховний Суд України в ухвалі від 23 червня 2010 р. зазначив, що поза увагою судів залишилося те, що власником спірної земельної ділянки є Тернопільська міська рада, а користувачем — Особа 2, і суд на порушення вимог ст. 33 ЦПК не вирішив питання про залучення зазначених осіб до участі в справі (справа № 6-22337св09).

При визначенні умов сервітуту необхідно враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати земельного податку, утримання прибудинкової території і т. ін. в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут. У рішенні суду про встановлення сервітуту має бути чітко зазначено, для якого виду використання встановлюється земельний сервітут.

Складовою договору про встановлення земельного сервітуту має бути план земельної ділянки.

Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку.

Чинним законодавством передбачена можливість припинення сервітуту за рішенням суду на вимогу власника майна:

– згідно із ч. 2 ст. 102 ЗК у випадках припинення підстав його встановлення і коли встановлення земельного сервітуту унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням;

– згідно із частинами 2, 3 ст. 406 ЦК за наявності обставин, які мають істотне значення, і якщо сервітут перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Обставинами, що мають істотне значення, є, наприклад, завдання шкоди в результаті користування чужим майном, вихід за встановлені межі користування і т. д.

Звернення до суду з позовом про припинення сервітуту користувачем зазначеними нормами не передбачено, хоча можливість його не виключається. Наприклад, коли за заповітом було встановлено особисте право довічного платного користування майном, а власником майна ство-

рюються перешкоди для реалізації такого права, то такі перешкоди можуть розцінюватись не тільки як правопорушення, а й як завдання шкоди.

Емфітевзис і суперфіцій

Різновидом речових прав на чуже майно є емфітевзис (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) і суперфіцій (право користування чужою земельною ділянкою для забудови).

Чинним законодавством (ч. 1 ст. 102¹ ЗК, ч. 1 ст. 407, ч. 1 ст. 413 ЦК) передбачено договірний порядок встановлення емфітевзису та суперфіцію. Суперфіцій також може виникати на підставі заповіту (ч. 2 ст. 102¹ ЗК, ч. 1 ст. 413 ЦК). Судового порядку встановлення емфітевзису та суперфіцію не передбачено.

Договір про емфітевзис і суперфіцій укладається лише з власником земельної ділянки на відміну від сервітуту, де договір може укладатись як із власником, так і з володільцем земельної ділянки.

Згідно з ч. 5 ст. 102¹ ЗК укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК.

Виходячи із зазначеної норми, а також глав 33, 34 розд. II кн. 3 ЦК істотними умовами договорів емфітевзису та суперфіцію є: опис відповідної земельної ділянки, її цільове призначення; строк, на який укладається договір; плата із зазначенням розміру, порядку та строків її виплати.

У договорі суперфіцію доцільно також визначати долю будівель та споруд у разі закінчення договору.

Відповідно до норм ст. 182 ЦК, законів № 1952-IV, від 7 липня 2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» емфітевзис і суперфіцій підлягають державній реєстрації.

Деякі суди не враховують, що правовідносини, які випливають із договору про передачу земельної ділянки в користування на умовах суперфіцію, та правовідносини, засновані на договорі оренди, не є тотожними і регулюються різними нормами права. Одночасне застосування ст. 416 і ст. 783 ЦК є помилковим.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови, крім права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб та для забудови, внесення їх до статутного фонду або передачі в заставу, є відчужуваним. Воно може передаватися також у порядку спадкування.

У разі відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб власнику надається переважне перед іншими особами право на його придбання за оголошеною ціною та на інших рівних умовах. Про намір продати право користування чужою земельною ділянкою землекористувач зобов'язаний письмово повідомити про це її власнику. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені ст. 362 ЦК. Також власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від вартості емфітевзису при його продажу.

Слід зауважити, що сервітут, на відміну від емфітевзису та суперфіцію, відчуженню не підлягає, він не може бути об'єктом купівлі-продажу, міни тощо.

Статтею 102¹ ЗК та статтями 412, 416 ЦК встановлено підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови, у тому числі й за рішенням суду у випадках, встановлених законом. Наприклад, викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю — ст. 350 ЦК. Крім зазначеного, інших випадків законом на теперішній час не передбачено.