



Верховний
Суд

Захист права власності в цивільному судочинстві: практика Верховного Суду

Сергій Погрібний
Суддя Верховного Суду

Віндикаційний позов

I. Віндикаційний позов: правомірним є його застосування в разі, якщо між сторонами немає договірних відносин

- Вочевидь, якщо спір стосується правочину, укладеного самим власником, то його відносини з контрагентом мають договірний (зобов'язальний) характер, що зумовлює і можливі способи захисту його прав. Водночас, коли власник та володілець майна не перебували у договірних (зобов'язальних) відносинах один з одним, власник майна може використовувати тільки речово-правові способи захисту.
- Відповідно до висновку Верховного Суду України, викладеного у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14, захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, яке було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та 388 ЦК України.
- В оцінці факту володіння у цій справі Верховний Суд застосовує правовий висновок, викладений у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181цс18), згідно з яким особа, яка зареєструвала право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правомочності власника. Факт володіння нерухомим майном (possessio) може підтверджуватися, зокрема державною реєстрацією права власності на це майно у встановленому законом порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння).

Постанова КЦС ВС від 6 липня 2022 року у справі № 521/20396/18

II. Віндикаційний позов: правомірним є його застосування в разі, якщо між сторонами немає договірних відносин

- Верховний Суд врахував, що за встановлених фактичних обставин справи між позивачем та відповідачем не виникали договірні відносини, а так само до порушення прав позивача на спірне майно між сторонами спору не існувало відносних правових відносин, а тому визнання недійсним договору купівлі-продажу спірної квартири не матиме наслідком повернення її у володіння власника, а отже, правомірним способом захисту є звернення до суду з позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння. Саме такий спосіб захисту відповідатиме правовій природі тих відносин, що виникли між учасниками цього спору.
- За таких обставин у задоволенні вимоги про визнання недійсним договору купівлі-продажу потрібно відмовити з тих підстав, що такий спосіб захисту не матиме наслідком відновлення порушених прав позивача як власника спірного майна, враховуючи, що він не пов'язаний із відповідачем договірними відносинами.
- Враховуючи, що Верховний Суд дійшов висновку, що визнання недійсним договору купівлі-продажу за фактичних обставин справи не є правомірним та ефективним способом захисту прав позивача, суд касаційної інстанції не надає оцінки доводам касаційної скарги про неможливість визнання недійсним неукладеного договору, а також про обов'язок доведення позивачем порушення його прав оспорюваним правочином.

Постанова КЦС ВС від 6 липня 2022 року у справі № 521/20396/18

III. Оцінка судом вимоги про повернення майна власникові

- Поновивши право власності та повернувши спірну квартиру позивачу, визнавши за ним право приватної власності на спірну квартиру, суди застосували до спірних правовідносин правила статті 388 ЦК України про право власника на витребування майна від добросовісного набувача.
- Некоректне, з точки зору лінгвістики, формулювання вимог позову не може бути перешкодою для захисту порушеного права особи, яка звернулася до суду, оскільки надміру формалізований підхід щодо дослівного розуміння вимог позову, як реалізованого способу захисту, суперечить завданням цивільного судочинства, якими є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави (постанова Верховного Суду від 20 серпня 2021 року у справі № 149/2736/20 (провадження № 61-9025св21)).

• *Постанова КЦС ВС від 6 липня 2022 року у справі № 521/20396/18*

I.1. Надання права на віндикаційний позов учасникам інших цивільних відносин: у відносинах з інвестування житлового будівництва

- 100. Оскільки після виконання умов інвестиційного договору інвестор набуває майнові права на об'єкт інвестування, які після завершення будівництва об'єкта нерухомості та прийняття його до експлуатації трансформуються у право власності інвестора на проінвестований об'єкт з необхідністю державної реєстрації інвестором такого права за собою, то забудовник позбавлений права відчужувати об'єкт інвестування на користь будь-якої іншої особи.
- 101. Інвестор наділений правом вимагати повернення належного йому об'єкта інвестування від будь-якої іншої особи.
- 102. Водночас Велика Палата Верховного Суду вважає, що підвищений формалізм у позиції судів у питаннях виникнення прав власності на новостворений об'єкт нерухомості на підставі рішення суду є достатньо виправданим з огляду на характерні особливості інвестування в будівництво об'єктів нерухомості. Такі конкретні випадки поступово виробляються судовою практикою. Отже, ухвалюючи рішення у справі про набуття права власності на спірний об'єкт інвестування та правові наслідки цього, доцільно ретельно досліджувати обставини набуття інвестором майнових прав та здійснення будівництва об'єкта нерухомості.

Постанова ВП ВС 14 вересня 2021 року, справа № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21

І.2. Надання права на віндикаційний позов учасникам інших цивільних відносин: у відносинах з інвестування житлового будівництва

- 107. Водночас у постанові від 24 червня 2015 року в справі № 367/5136/13-ц (провадження № 6-318цс15) Верховний Суд України дійшов висновку про необхідність позивача захищати свої майнові права, а не права власності, яке ще не виникло. Позивач звернувся до суду з позовом про визнання права власності на проінвестовані об'єкти нерухомості та зобов'язання забудовника передати позивачу технічну документацію (технічні паспорти) на об'єкти інвестування. За обставинами справи, позивач виконав свої грошові зобов'язання за договорами купівлі-продажу майнових прав, повністю сплативши вартість, установлену вказаними договорами, тобто вчинив дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва. Однак, на думку Верховного Суду України, в позивача не виникло право власності на спірні квартири. За змістом договорів купівлі-продажу майнових прав позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності нанерухоме майно. Відтак Верховний Суд України залишив в силі рішення суду першої інстанції про відмову у задоволенні позовних вимог.
- 108. Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про необхідність частково відступити від зазначеного висновку Верховного Суду України, оскільки, на переконання Великої Палати Верховного Суду, у разі виконання інвестором власних інвестиційних зобов'язань після завершення будівництва об'єкта інвестування відповідно до вимог закону майнові права інвестора трансформуються у право власності, яке підлягає державній реєстрації за інвестором як первісним власником.

Постанова ВП ВС 14 вересня 2021 року, справа № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21

II. Надання права на віндикаційний позов учасникам інших цивільних відносин: у відносинах з приводу іпотеки

- Задоволення позову про витребування майна є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Такі висновки сформульовані, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18), у пункті 98 постанови Великої Палати Верховного Суду від 07 листопада 2018 року у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256цс18).
- Велика Палата Верховного Суду також звертає увагу на те, що відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону № 1952-IV право власності підлягає державній реєстрації.
- Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до прогалини в Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне майно.
- Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру прав має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову (пункт 87 постанови Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року у справі № 466/8649/16-ц (провадження № 14-93цс20)).

Постанова ВП ВС 13 липня 2022 року, справа № 199/8324/19, провадження № 14-212цс21

I. Недопущення віндикації: позов до добросовісного набувача майна, який придбав його на прилюдних торгах

- **6.52.** Велика Палата Верховного Суду не погоджується з такими висновками судів та звертає увагу, що за встановленими у цій справі обставинами спірне нерухоме майно було предметом продажу на прилюдних торгах. При оцінці добросовісності/недобросовісності набувача майна потрібно враховувати, що прилюдні торги у межах здійснення виконавчого провадження мають виступати найбезпечнішим способом набуття майна, публічна процедура реалізації якого гарантує невідворотність результатів торгів та «юридичне очищення» майна, придбаного у такий спосіб.
- **6.53.** Добросовісний набувач не може відповідати у зв'язку із порушеннями інших осіб, допущеними в рамках процедур, спеціально призначених для запобігання шахрайства при вчиненні правочинів з нерухомим майном. Конструкція, за якої добросовісний набувач втрачає такий статус всупереч приписам статті 388 ЦК України, а, відтак, втрачає майно і сам змушений шукати способи компенсації своїх втрат, є неприйнятною та покладає на добросовісного набувача індивідуальний та надмірний тягар.
- **6.54.** Враховуючи викладене, судові рішення у цій справі слід скасувати, а в позові відмовити з тих підстав, що за встановлених судами обставин майно у відповідача не може бути витребувано в порядку статей 387, 388 ЦК України, а права позивача в зв'язку з цим захисту не підлягають.

Постанова ВП ВС від 2 листопада 2021 року у справі № 925/1351/19, провадження № 12-35гс21

II. Віндикаційний позов до добросовісного набувача майна, який придбав його на прилюдних торгах: оцінка наявності волі продавця майна

- 6.34. Відповідно у контексті наявності (відсутності) волі продавця майна в процедурах примусового відчуження в межах виконавчого провадження слід враховувати обмеження правосуб'єктності власника майна, яке у даному випадку відбувається на підставі прямих, імперативних законодавчих приписів, що пов'язується з особливими завданнями та цілями правового регулювання виконавчого провадження. Після відкриття виконавчого провадження державний виконавець здійснює покладені на нього функції з реалізації майна, на яке звернено стягнення; натомість у боржника як власника майна у межах виконавчого провадження залишається процесуальне право оскарження рішень, дій, бездіяльності державного виконавця, право оскарження судових актів (рішень, ухвал), а також право на відшкодування шкоди, заподіяної діями державного виконавця.
- 6.35. Саме тому відповідно до частини другої статті 388 ЦК України майно не може бути витребуване від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень.

Постанова ВП ВС від 2 листопада 2021 року у справі № 925/1351/19, провадження № 12-35гс21

Позов про визнання права власності

Позов про визнання права власності як спосіб подолання недоліків правопорядку

- Позивачка мала обґрунтовані та законні сподівання на реалізацію свого майнового права – отримання новозбудованої квартири у власність. Позов спрямований на захист права позивача на новозбудовану квартиру, яке не визнається відповідачами. Способом захисту позивачка обрала визнання за нею такого права, що відповідає положенням статті 16 ЦК України.
- Визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони – покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру.
- Велика Палата Верховного Суду висновує, що положення статті 392 ЦК України підлягають застосуванню до правовідносин, що виникли між особою, яка відчужила майнові права на квартиру в багатоквартирній новобудові (Сторона 1) та особою, яка такі права придбала (Сторона 2) у випадку, коли об'єкт будівництва (багатоквартирна новобудова) зданий в експлуатацію, проте Сторона 1 не виконує умови зазначеного договору з передачі Стороні 2 усіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої Сторона 2 сплатила повністю, та не визнає права Сторони 2 на цю збудовану квартиру.

Постанова ВП ВС від 14 грудня 2021 року у справі № 344/16879/15-ц, провадження № 14-31цс20

Продовження...

- Також суди встановили, що позивачка вже зверталася до суду з позовом про зобов'язання виконати умови договору.
- Рішеннями судів першої та апеляційної інстанцій відмовлено в задоволенні позову цієї самої позивачки до тих самих відповідачів про зобов'язання виконати умови договору.
- Тож такий спосіб захисту права власності не є ефективним з урахуванням вимог Закону України від 02 червня 2016 року № 1404-VIII «Про виконавче провадження», у статті 63 якого передбачено порядок виконання рішення, за яким боржник зобов'язаний вчинити певні дії, оскільки у разі відмови боржника від вчинення таких дій для нього настають негативні наслідки у вигляді можливого накладення штрафу та внесення до реєстру відомостей про вчинення кримінального правопорушення, проте для стягувача це не тягне поновлення порушеного права.
- Позивачка здійснила всі заходи щодо поновлення своїх прав у зобов'язальному правовідношенні, водночас такого захисту вона не отримала.

Постанова ВП ВС від 14 грудня 2021 року у справі № 344/16879/15-ц, провадження № 14-31цс20

Негаторний позов

Негаторний/віндикаційний позов: чи можливе володіння землями водного фонду

52. Такі висновки зроблені Великою Палатою Верховного Суду виходячи з того, що в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що ділянки належать до водного фонду, набуття приватної власності на них є неможливим. Як відомо, якщо в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності, то і володіння є неможливим. Тому ані наявність державної реєстрації права власності за порушником, ані фізичне зайняття ним земельної ділянки водного фонду не приводять до заволодіння порушником такою ділянкою. Отже, як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за порушником з порушенням [ЗК України](#) та Водного кодексу України треба розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а належним способом захисту прав власника є негаторний позов (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452 цс 18, пункт 71), від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473 цс 18, пункт 81), від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц (провадження № 14-364цс19, пункт 97), від 15 вересня 2020 року у справі № 372/1684/14-ц (провадження № 14-740цс19, пункт 46) та інші).

Постанова ВП ВС від 23 листопада 2021 року, справа № 359/3373/16-ц, провадження №14-2цс21

Негаторний/віндикаційний позов: чи можливе володіння лісовими ділянками

53. Водночас володіння приватними особами лісовими ділянками цілком можливе, оскільки вони можуть мати такі ділянки на праві власності. Так, відповідно до частини першої статті 8, частини першої статті 9 ЛК України у державній власності перебувають усі ліси України, крім лісів, що перебувають у комунальній або приватній власності; у комунальній власності перебувають ліси в межах населених пунктів, крім лісів, що перебувають у державній або приватній власності. Згідно зі статтею 10 ЛК України ліси в Україні можуть перебувати у приватній власності; суб'єктами права приватної власності на ліси є громадяни та юридичні особи України. Відповідно до статті 12 ЛК України громадяни та юридичні особи України можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів; ця площа може бути збільшена в разі успадкування лісів згідно із законом; громадяни та юридичні особи можуть мати у власності ліси, створені ними на набутих у власність у встановленому порядку земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь, без обмеження їх площі; ліси, створені громадянами та юридичними особами на земельних ділянках, що належать їм на праві власності, перебувають у приватній власності цих громадян і юридичних осіб.

Постанова ВП ВС від 23 листопада 2021 року, справа № 359/3373/16-ц, провадження №14-2цс21

Позов про повернення колишньому власникові майна, конфіскованого в результаті виконання вироку суду, надалі скасованого

- В силу того, що виконання вироку суду у кримінальному провадженні здійснюється від імені держави із застосуванням примусу всупереч волі власника, засудженого до певного виду кримінально-правового покарання, саме на державу покладаються усі ризики застосування таких владних публічно-правових рішень, зокрема й ризики, пов'язані з можливими помилками суду та правоохоронних органів під час притягнення такої особи до кримінальної відповідальності. Ризики настання негативних наслідків реалізації державою своєї владної політики не можуть перекидатися на іншу приватну особу, зокрема й на добросовісного набувача конфіскованого у порядку виконання вироку суду майна позивача.
- Водночас, незважаючи на наведені правила Закону України № 266/94-ВР «Про порядок відшкодування шкоди, завданої громадянину незаконними діями органів, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, органів досудового розслідування, прокуратури і суду» та Положення про застосування цього Закону від 4 березня 1996 року, а також роз'яснення суду щодо обрання правомірного та ефективного способу захисту порушених прав, позивач звернулася з позовом про витребування майна від добросовісних набувачів та наполягала на застосуванні саме такого способу захисту її правомірних інтересів.
- Верховний Суд у своїх висновках врахував, що позивачка наполягає на вирішенні спору між нею та добросовісними набувачами спірного майна, яке вибуло з володіння її, позивача, на підставі вироку суду в межах кримінального провадження. Проте, як встановив суд касаційної інстанції, захист прав позивача у зв'язку з вибуттям з її володіння спірного має відбуватися за спеціальним порядком, шляхом повернення цього майна державою, а у разі неможливості повернення майна – відшкодування повноважними органами держави вартості цього майна.

Постанова КЦС ВС від 1 червня 2022 року, справа №688/2507/16, провадження № 61-3428св21

II. Позов про повернення ...

- Оскільки за фактичних обставин у справі, яка переглядається, відповідач як добросовісний набувач (протилегного не встановлено) має конкуруючі права на спірне майно, а чинним законодавством врегульовано спеціальний порядок відшкодування шкоди, завданої громадянинуві незаконними діями органів дізнання, досудового слідства, прокуратури і суду (у тому числі щодо відчуження майна), відповідно до якого такий обов'язок покладається на відповідний орган держави, тому обґрунтованим є висновок про те, що витребування майна у добросовісного набувача відповідно до правил статті 388 ЦК України не матиме наслідком врівноваження конфліктуючих приватних інтересів з приводу спірного майна. Більше того, існування спеціального порядку повернення конфіскованого майна незаконно засудженої особи взагалі виключає можливість застосування до таких відносин правил статей 387, 388 ЦК України.
- Тож за обставин, коли законодавство України передбачає інший (спеціальний) спосіб захисту прав особи, якій завдано шкоду відчуженням майна внаслідок незаконних дій органів дізнання, досудового слідства, прокуратури і суду в результаті його кримінально-правової конфіскації, витребування спірного майна від добросовісного набувача свідчитиме про довільне і несправедливе позбавлення майна добросовісного набувача на користь іншої особи (попереднього законного власника майна), що є неприпустимим.

Постанова КЦС ВС від 1 червня 2022 року, справа №688/2507/16, провадження № 61-3428св21

I. Чинні правові висновки Верховного Суду з приводу вирішення спорів про захист права власності

Негаторний позов (справа № 359/3373/16-ц, провадження № 14-2цс21)

Віндикаційний позов (справа № 199/8324/19, провадження № 14-212цс21 (+ ухвала про передачу ВП ВС – справа № 759/5454/19, провадження № 61-15212св20);

справа № 359/3373/16-ц, провадження № 14-2цс21;

справа № 925/1351/19, провадження № 12-35гс21;

справа № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21;

справа № 521/20396/18, провадження № 61-12224св21;

справа № 639/7253/18, провадження № 61-1287св20;

справа № 688/2507/16, провадження № 61-3428св21;

справа № 750/3763/21, провадження № 61-18280св21;

справа № 127/20335/19, провадження № 61-18820св20),

реституційний позов (справа № 923/196/20, провадження № 12-58гс21),

кондикційний позов (справа № 643/21744/19, провадження № 14-175цс21)

позов про визнання права (справа № 344/16879/15-ц, провадження № 14-31цс20)

II. Чинні правові висновки Верховного Суду з приводу вирішення спорів про захист права власності

- Територіальна, предметна юрисдикція (підсудність) цивільних спорів (справа № 359/3373/16-ц, провадження № 14-2цс21);
 - справа № 916/2791/13, провадження № 12-115гс19;
 - справа № 729/608/17, провадження № 14-648цс18);
- Особливості розгляду цивільних справ, пов'язаних із самочинним будівництвом (справа № 923/196/20, провадження № 12-58гс21; справа № 916/2791/13, провадження № 12-115гс19);
- Набуття права власності (за набувальною давністю) (справа № 910/17274/17, провадження № 12-291гс18);
 - справа № 729/608/17, провадження № 14-648цс18;
 - справа № 642/2541/19, провадження № 61-15883св21),
- - на об'єкти самочинного будівництва (справа № 923/196/20, провадження № 12-58гс21; справа № 916/2791/13, провадження № 12-115гс19),
- - на майно в порядку спадкування, інше (приватизація – справа № 295/6056/17, провадження № 61-7366св21)

III. Чинні правові висновки Верховного Суду з приводу вирішення спорів про захист права власності

- Набуття права власності на земельну ділянку у випадку набуття права власності на об'єкт нерухомості (справа № 175/4970/19, провадження № 61-11544св21; справа № 359/924/20, провадження № 61-20230св21);
- Питання співвідношення, пріоритету необхідності захисту (відновлення) права власності на майно первісного власника, у разі вибуття такого майна (на підставі правочину, який згодом був визнаний недійсним, на підставі вимоги іпотекодержателя про звернення стягнення на майно, які у подальшому визнані безпідставними (передчасними); дієвий спосіб захисту прав добросовісного набувача (справа № 359/3373/16-ц, провадження № 14-2цс21; справа № 925/1351/19, провадження № 12-35гс21; справа № 916/2791/13, провадження № 12-115гс19; справа № 521/20396/18, провадження № 61-12224св21; ухвала про передачу ВП ВС – справа № 461/12525/15-ц, провадження № 61-6167св20).



Верховний
Суд

Дякую за увагу!
Слава Україні!