



Верховний
Суд

Способи захисту земельних прав: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

м. Київ, 21 червня 2022 року

**Загальні підходи щодо способів
захисту
прав та інтересів: погляд Верховного
Суду**

Способи захисту прав та інтересів

- дії, спрямовані на попередження порушення або на відновлення порушеного, невизнаного, оспорюваного цивільного права чи інтересу;
- закріплені законом матеріально-правові заходи охоронного характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на правопорушника;
- способи захисту мають бути належними та ефективними

Належність способу захисту

- має відповідати змісту порушеного права;
- має відповідати способу (характеру) порушення;
- має враховувати наслідки, які спричинило правопорушення;
- має відповідати правовій меті, до якої прагне суб'єкт захисту

Ефективність способу захисту

- статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі - Конвенція) визнається право на доступ до правосуддя, а статтею 13 Конвенції – на ефективний спосіб захисту прав;
- застосування ефективного способу захисту приводить до **реального поновлення порушеного права** (забезпечує припинення його невизнання чи оспорювання) або **припиняє неможливість задоволення інтересу**, а у випадку неможливості вказаного – забезпечує **отримання відповідного відшкодування**;
- ефективний спосіб захисту спричиняє **потрібні результати, наслідки, тобто матиме найбільший ефект по відновленню відповідних прав, свобод та інтересів на стільки, на скільки це можливо.**

Розглядаючи справу суд має з'ясувати:

- 1) чи передбачений обраний позивачем спосіб захисту законом або договором;**
- 2) чи передбачений законом або договором ефективний спосіб захисту порушеного права позивача;**
- 3) чи є спосіб захисту, обраний позивачем, ефективним для захисту його порушеного права у спірних правовідносинах.**

**Постанова ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19
(провадження № 12-80гс20)**

- Якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню.
- Однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте є ефективним та не суперечить закону, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то порушене право позивача підлягає захисту обраним ним способом.

Постанова ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19
(провадження № 12-80гс20)

Нормативне закріплення

- **стаття 16** Цивільного кодексу України, **стаття 20** Господарського кодексу України;
- **стаття 152** Земельного кодексу України – захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: а) **визнання прав**; б) **відновлення стану** земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) **визнання угоди недійсною**; г) **визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування**; **г) відшкодування заподіяних збитків**; д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Правові висновки Верховного Суду щодо способів захисту земельних прав

Витребування vs повернення земельної ділянки

- **витребування земельної ділянки з незаконного володіння особи - останнього набувача є підставою для внесення запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене (постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (провадження №14-208цс18));**
- **заволодіння землями водного фонду (перехід права володіння ними) всупереч ЗК є неможливим. Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК має розглядатися як непов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негативний позов (постанова ВП ВС від 28.11.2018 у справі №504/2864/13-ц (провадження №14-452цс18)).**

Визнання недійсним: рішення vs державного акта

- підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самотійного юридичного значення;
- для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику визнання недійсним державного акта не є необхідним. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду (постанова ВП ВС від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17 (провадження №14-317цс19)).

Визнання недійсним наказу VS витребування земельної ділянки

- оскільки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою, то така вимога не є нерозривно пов'язаною із вимогою про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння;
- позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі стверджувати, зокрема, про незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не зумовлюють юридичних наслідків, на які вони спрямовані (постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19 (провадження №12-157гс19)).

Визнання: договору поновленим VS укладеною додаткової угоди

- **якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною 8 статті 33 Закону України «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту (постанова ВП ВС від 26.05.2020 у справі № 908/299/18 (провадження №12-136гс19)).**

Договір оренди: недійсний vs неукладений

- підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію;
- якщо сторони згоди щодо істотних умов договору оренди землі не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що невідбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини;
- правочин, який невчинено (договір, який неукладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який невчинено (постанова ВП ВС від 16.06.2020 у справі №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19)).



Верховний
Суд

Дякую за
увагу!