



Верховний
Суд

Способи захисту в іпотечних спорах. Практика Верховного Суду

Юрій Чумак

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

21 лютого 2024 року
X Legal Banking Forum

СЕСІЯ 3

РОБОТА З ПРОБЛЕМНОЮ ЗАБОРГОВАНІСТЮ

Постанова ВП ВС від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17

Велика Палата Верховного Суду **відступила** шляхом конкретизації від правового висновку Верховного Суду та Верховного Суду України щодо наслідків скасування судового рішення, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, **визначивши**, що виключення відомостей про право іпотеки з відповідного Державного реєстру, зокрема, на підставі судового рішення не впливає на чинність іпотеки.

Тому скасування такого судового рішення, що мало наслідком внесення до Державного реєстру іпотек запису про припинення іпотеки, не відновлює дію останньої, оскільки іпотека зберігає чинність незалежно від відсутності певний час відомостей про неї у відповідному державному реєстрі.

Запис про іпотеку не може бути відновлений з моменту вчинення первинного запису, а вчиняється державним реєстратором повторно за наявності для цього підстав, передбачених законом, зокрема договору іпотеки, а також судового рішення про визнання права іпотекодержателя.

Належним способом захисту іпотекодержателя, відомості про право іпотеки якого було виключено з Державного реєстру іпотек і який вважає, що іпотека є і залишилася чинною, є вимога про визнання права іпотекодержателя щодо іпотечного майна.

При вирішенні такого спору суд має враховувати наявність / відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження.

Постанова ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19

Визнання договору іпотеки припиненим є неналежним способом захисту прав особи, яка вважає, що їй належить право іпотеки за іншим договором, але яке на час вирішення спору не зареєстроване за нею.

Належним способом захисту у такому випадку буде звернення до суду одночасно з вимогами про визнання відсутнім права іпотеки іпотекодержателя за спірним договором іпотеки та про визнання свого права іпотеки.

Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19

Державна реєстрація права власності за іпотекодержателем не свідчить про суперечність зареєстрованому обтяженню – арешту майна на користь самого іпотекодержателя та не є порушенням пункту 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у сукупності з пунктом 5 цієї ж частини (у правовідносинах, що виникли до 4 лютого 2019 року).

Позов про витребування нерухомого майна є належним способом захисту прав іпотекодавця, який вважає, що його право порушене державною реєстрацією права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження про задоволення вимог іпотекодержателя). Вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на таке майно не є необхідними для відновлення його права.

Постанова ВП ВС від 08.11.2023 у справі № 206/4841/20

Фізична особа у будь-якому статусі не наділена правом надавати фінансові послуги, зокрема за кредитним договором, оскільки такі надаються лише спеціалізованими установами, якими є банки, або інші установи, які мають право на здійснення фінансових операцій та внесені до реєстру фінансових установ. Відступлення права вимоги за кредитним договором на користь фізичної особи суперечить положенням частини третьої статті 512 та статті 1054 Цивільного кодексу України, оскільки для зобов'язань, які виникли на підставі кредитного договору, характерним є спеціальний суб'єкт, а саме кредитор - банк або інша фінансова установа.

У разі відступлення банком права вимоги за кредитним та іпотечним договорами фізичній особі, в результаті чого фізична особа зареєструвала право власності на предмет іпотеки – нерухоме майно і відступила на користь третьої особи, **іпотекодавець як власник такого майна вправі звернутися з позовом про витребування такого майна від кінцевого набувача.** Для витребування майна закон не вимагає визнавати недійсними договори про відступлення прав вимоги за кредитним та іпотечним договорами, визнавати незаконним та скасовувати рішення нотаріуса щодо реєстрації права власності за договором іпотеки, а також визнавати недійсним договір купівлі-продажу нерухомого майна кінцевому набувачеві.

Кінцевий набувач не позбавлений можливості відновити своє право, зокрема, пред'явивши вимогу до особи, в якої він придбав нерухоме майно, зокрема, про стягнення сплаченої вартості.

Ухвала КЦС ВС від 05.01.2024 про передачу справи №756/3036/20 на розгляд ВП ВС

Підстави передачі:

- **ВІДСТУП** від висновку, викладеного у постанові ВП ВС від 10.04.2019 у справі № 726/1538/16-ц (провадження 14-111цс19).

Колегія суддів за необхідне вказати, що: у спорах про захист прав власності, у випадку доведення незаконності звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу іпотекодержателем від свого імені, предмет іпотеки, придбаний іншою особою за договором з іпотекодержателем, є майном, придбаним в особи, яка не мала права його відчужувати. Оскільки у такому спорі між власником і володільцем майна, за яким зареєстроване право власності на спірне нерухоме майно, немає договірних відносин, **належним та ефективним способом захисту прав позивача є позов про витребування майна з чужого незаконного володіння**. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, інші вимоги власника, зокрема про визнання недійсним договору купівлі-продажу предмету іпотеки, скасування рішення про державну реєстрацію прав власності на предмет іпотеки є неналежними.

- **ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА**

Велика Плата Верховного Суду безпосередньо питання щодо належного способу захисту прав власника при оспорюванні законності звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору купівлі продажу, укладеному від свого імені іпотекодержателем як продавцем та третьою особою, **не вирішувала**. Водночас зазначене питання колегія суддів вважає складним, оскільки потребує кваліфікації правовідносин між власником предмету іпотеки та його покупцем, який укладає відповідний договір купівлі-продажу з іпотекодержателем на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження в іпотечному договорі) з власником предмету іпотеки. Саме це призводить і до неоднакового застосування судами відповідних норм права в частині визначення належних способів прав власника, в тому числі договірних, зокрема скасування державної реєстрації права власності на таке майно за покупцем.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!