



Верховний
Суд

Ефективні способи захисту прав власників і користувачів земельних ділянок: актуальна практика Великої Палати Верховного Суду

Дмитро Гудима –
суддя Великої Палати Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка



1. Ефективні способи захисту прав: деякі міркування

Чому судова система має гарантувати саме ефективні способи захисту прав?

Цивільний процесуальний кодекс України

Стаття 2. Завдання та основні засади цивільного судочинства

- 1. Завданням цивільного судочинства 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.

Що таке ефективність юридичного засобу захисту права?

Ефективність юридичного засобу захисту права людини – це така його властивість, яка полягає у теоретичній спроможності та реальній здатності цього засобу **забезпечити досягнення його соціальної мети** – захистити право людини.

Пашук Т. І. Право людини на ефективний державний захист її прав та свобод. Праці Львівської лабораторії прав людини і громадянина Науково-дослідного інституту державного будівництва та місцевого самоврядування Академії правових наук України / Редкол.: П.М.Рабінович (голов. ред.) та ін. Серія І. Дослідження та реферати. Випуск 15. Львів: Край, 2007. С. 183.

Які є загальні вимоги до застосування судом способу захисту?

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841)

- Застосування будь-якого способу захисту цивільного права та інтересу має бути об'єктивно **виправданим** та **обґрунтованим**. Це означає, що: застосування судом способу захисту, обраного позивачем, повинно **реально відновлювати його наявне суб'єктивне право**, яке порушене, оспорується або не визнається; обраний спосіб захисту повинен **відповідати характеру правопорушення**; застосування обраного способу захисту має **відповідати цілям судочинства**; застосування обраного способу захисту **не повинно суперечити принципам верховенства права та процесуальної економії**, зокрема не повинно спонукати позивача знову звертатися за захистом до суду (пункт 5.6).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 19.01.21 у справі №916/1415/19 (пункт 6.13), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24).*

Які є загальні вимоги до застосування судом способу захисту?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- Застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від **змісту права чи інтересу**, за захистом якого звернулася особа, так і від **характеру його порушення, невизнання або оспорення**. Такі право чи інтерес суд має захистити у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам (пункт 86).

Див. близькі за змістом висновки у постановках ВП ВС від 05.06.18 у справі №338/180/17 (пункт 57), від 11.09.18 у справі №905/1926/16 (пункт 40), від 30.01.19 у справі №569/17272/15-ц, від 11.09.19 у справі №487/10132/14-ц (пункт 89), від 16.06.20 року у справі №145/2047/16-ц (пункт 7.23), від 15.09.20 у справі №469/1044/17 (пункт 67), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 58), від 16.02.21 року у справі №910/2861/18 (пункт 98), від 15.06.21 у справі №922/2416/17 (пункт 9.1), від 22.06.21 у справах №334/3161/17 (пункт 55) і №200/606/18 (пункт 73), від 29.06.21 у справі №916/964/19 (пункт 7.3), від 31.08.21 у справі №903/1030/19 (пункт 68), від 26.10.21 у справі №766/20797/18 (пункт 19), від 23.11.21 у справі №359/3373/16-ц (пункт 143), від 14.12.21 у справі №643/21744/19 (пункт 61), від 25.01.22 у справі №143/591/20 (пункт 8.31), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 21), від 13.07.22 у справі №363/1834/17 (пункт 56), від 28.09.22 у справі №483/448/20 (пункт 9.64), від 14.12.22 у справі №477/2330/18 (пункт 55).

Який спосіб захисту є ефективним?

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841)

- Спосіб захисту права є ефективним тоді, коли він **забезпечуватиме поновлення порушеного права**, а у разі неможливості такого поновлення – **гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію**. Тобто цей захист має бути **повним** і забезпечувати у такий спосіб **досягнення мети правосуддя та процесуальну економію** (пункти 5.6, 5.9).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 22.09.20 у справі №910/3009/18 (пункт 63), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24).*

Що таке процесуальна економія?

Постанова ВП ВС, 22.09.22, справа №462/5368/16-ц (№ у ЄДРСР 106558740)

- Згідно з принципом процесуальної економії **штучне подвоєння судового процесу є неприпустимим**, бо вирішення справи у суді має усунути необхідність у новому зверненні до суду для вжиття додаткових засобів захисту (пункт 44).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 22.09.20 у справі №910/3009/18 (пункт 63), від 19.01.21 у справі №916/1415/19 (пункт 6.13), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 02.02.21 у справі №925/642/19 (пункт 50), від 06.04.21 у справі №910/10011/19 (пункт 94), від 20.10.21 у справі №9901/554/19 (пункт 19), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24), від 21.09.22 у справі 908/976/190 (пункт 5.6).*

Які критерії ефективності судового рішення про задоволення позову?

- судові рішення **забезпечить захист/відновлення** порушеного/оспорюваного права/інтересу;
- у позивача не буде потреби **ще раз звертатися до суду** з іншими вимогами (виконання завдання судочинства);
- судові рішення **МОЖЛИВО ВИКОНАТИ**.

Які наслідки задоволення вимог, які не відповідають критеріям ефективності?

- судові рішення не захищає/не відновлює порушене/оспорюване право/інтерес;
- судові рішення створює передумови для іншого судового процесу, у якому буде відбуватися захист права/інтересу позивача:
 - встановлює факти, які сторони можуть використовувати як преюдиційні;
 - встановлює факти, на підставі яких можливий перегляд іншого судового рішення, що набрало законної сили, за нововиявленими обставинами;
- судові рішення неможливо виконати.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі, є належним та ефективним?

Цивільний кодекс України

Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом

- ... 2. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:
- 1) визнання права; 2) визнання правочину недійсним; 3) припинення дії, яка порушує право; 4) відновлення становища, яке існувало до порушення; 5) примусове виконання обов'язку в натурі; 6) зміна правовідношення; 7) припинення правовідношення; 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди; 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі є належним та ефективним?

Цивільний кодекс України

Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом

- 2. ...
- Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі є належним та ефективним?

Рішення ЄСПЛ, «Атіма Лімітед» проти України», 20.05.21 (заява №56714/11)

- *Фабула*: заявник (кінцевий набувач) купив акції в іншій юридичній особі (первинного набувача), яка своєю чергою купила акції на аукціоні в межах програми приватизації. Прокурор в інтересах міської ради звернувся з позовом до **первинного набувача** з вимогами про **визнання договору купівлі-продажу недійсним і повернення акцій територіальній громаді**. Суди вимоги задовольнили. На виконання рішення суду акції зареєстрували за територіальною громадою.
- *Висновок ЄСПЛ*: порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Судові рішення **de facto** призвели до **втручання в майно заявника шляхом витребування його акцій, що могло відбутися тільки на підставі віндикаційного позову** (§42-44).
- *«Мораль»*: відмова у позові через неефективність способу захисту дозволила би уникнути порушення Конвенції.

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- ... у кожній справі за змістом обґрунтувань позовних вимог, наданих позивачем пояснень тощо **суд має встановити, якого саме результату позивач хоче досягнути унаслідок вирішення спору**. Суд розглядає справи у межах заявлених вимог (частина перша статті 13 ЦПК України), але, зберігаючи об'єктивність і неупередженість, сприяє учасникам судового процесу в реалізації ними прав, передбачених цим кодексом (пункт 4 частини п'ятої статті 12 ЦПК України). Виконання такого обов'язку пов'язане, зокрема, з тим, що **суд має надавати позовним вимогам належну інтерпретацію, а не тлумачити їх лише буквально** (пункт 58).
- Див. напр., постанови ВП ВС: 30.06.21, справа № 9901/172/20 (пункти 1, 80-81, 83), 01.07.21, справа №9901/381/20 (пункти 1, 43-47); 26.10.21, справа №766/20797/18 (пункти 6, 20-26, 101, 102); 01.02.22, справа №750/3192/14 (пункти 4, 26, 47); 22.09.22, справа №462/5368/16-ц (пункти 4, 36); 02.11.22, справа №922/3166/20 (пункт 85); 04.07.23, справа №233/4365/18 (пункт 31); 20.06.23, справи №554/10517/16-ц (пункт 7.47) і №633/408/18 (пункт 11.12).

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- За обставинами справи мета позивача спрямована на отримання (стягнення) відшкодування шкоди, завданої державою у кримінальному провадженні внаслідок незаконного відсторонення позивача від посади голови Володарської РДА. За змістом позовної заяви у кінцевому підсумку позивача цікавить отримання (стягнення) такого відшкодування (грошей), а не констатація судом незаконності відмови відповідача у відшкодуванні шкоди та зобов'язання останнього вчинити дії (винести постанову), спрямовані на виплату такого відшкодування у майбутньому (пункт 59).

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... вимоги про визнання незаконним (недійсним) і скасування рішення органу влади про надання земельної ділянки у власність і про скасування державної реєстрації такого права за певних умов можна розглядати як вимоги про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, якщо саме ці рішення та реєстрація створюють відповідні перешкоди. ... мета прокурора спрямована на відновлення власником володіння спірною земельною ділянкою. Тому не є належними й ефективними способами захисту вимоги визнати незаконним і скасувати наказ ГУ Держгеокадастру в Харківській області «Про передачу земельної ділянки у власність» ... та скасувати рішення державного реєстратора ... про державну реєстрацію прав та їх обтяжень ... (пункт 11.10).

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... виходячи з мети позову, який заявив прокурор, і його обґрунтування, вимогу зобов'язати ... повернути у відання держави в особі ГУ Держгеокадастру у Харківській області земельну ділянку ... слід розуміти як вимогу про витребування цієї ділянки з володіння ... на користь власника. Зміни під час провадження у справі в адміністративно-територіальному устрої та перехід права розпорядження певними земельними ділянками від держави до територіальної громади не впливають на можливість задоволення цього позову та виконання рішення суду на користь належного суб'єкта (територіальної громади) (пункт 11.13).

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у ЄДРСР 113091902)

- ... мета позивача спрямована на усунення перешкод власникові (територіальній громаді міста ...), який не втратив володіння специфічним об'єктом цивільних відносин (земельною ділянкою на території об'єкта природно-заповідного фонду), у користуванні та розпорядженні цією ділянкою шляхом її повернення від
Встановивши, що мета позову спрямована на усунення перешкод територіальній громаді міста ..., яка не втратила володіння земельною ділянкою, у користуванні та розпорядженні останньою шляхом її повернення від ..., Велика Палата Верховного Суду розглядає вимогу витребувати з чужого незаконного володіння ... земельну ділянку до земель запасу ... міської ради як вимогу про повернення цієї земельної ділянки територіальній громаді міста ... за правилами негативного позову (пункт 7.48, 7.50).

Чи має суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- Задоволення судом позовної вимоги має з урахуванням вимог правовладдя (верховенства права) дозволити досягнути мети судочинства, зокрема **реально відновити суб'єктивне право**, яке порушив, оспорує або не визнає відповідач. Якщо таке право чи інтерес мають бути захищені лише певним способом, і той, який обрав позивач, **можна використати для захисту інших прав або інтересів, а не тих, за захистом яких він звернувся до суду**, суд визнає обраний позивачем спосіб захисту неналежним, зокрема неефективним, і **відмовляє у позові**. У тому ж випадку, якщо заявлену позовну вимогу **взагалі не можна використати** для захисту права чи інтересу, оскільки незалежно від доводів сторін спору суд не може її задовольнити, **таку вимогу не можна розглядати як спосіб захисту** (пункт 60).
 - Див. *mutatis mutandis* постанови ВП ВС: 13.03.19, справа №331/6927/16-ц (пункт 36); 22.09.20, справа №127/18934/18.

Чи можливий захист права чи інтересу на підставі будь-якої згаданої у законі/договорі вимоги, яку заявив позивач?

Законопроект №9127 від 20.03.2023 (зміни до статті 5 ЦПК, ГПК, КАС)

- «Позивач може обрати спосіб захисту, передбачений законом або договором, або інший спосіб, який не суперечить закону. Суд не може відмовити у задоволенні позову з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, якщо такий спосіб передбачений законом або договором».
- Про що тут йде мова?!

2. Дещо про витребування земельних ділянок і усунення перешкод у користуванні ними

Приписи яких статей ЦК України регламентують витребування майна з володіння набувача?

- Деякі юридичні можливості для витребування майна:
 - ✓ статті 387-388 ЦК України,
 - ✓ статті 1212-1215 ЦК України.

У чому ключова відмінність позову власника про витребування майна від позову власника про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном?

- Власник може подати позов про витребування майна, якщо втратив володіння цим майном (але має право власності, включно з правом володіння).
- Власник може подати негаторний позов, якщо він не втратив володіння його майном, але є перешкоди у користуванні та розпорядженні останнім.

Що таке володіння?

- Володіння – це адресоване невизначеному колу осіб **волевиявлення** щодо присвоєння речі.

Чи відрізняється володіння рухомим і нерухомим майном?

Постанова ВП ВС, 04.07.18, справа № 653/1096/16-ц (№ у ЄДРСР 75296538)

- ✓ *Володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими можна підтвердити, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку (пункт 43 постанови).*

Яке володіння є безпосереднім, а яке – опосередкованим?

- Державна реєстрація **права власності** на нерухоме майно (*безпосереднє володіння*) = оголошення невизначеному колу осіб про присвоєння такого майна, тобто про **заволодіння** ним конкретним суб'єктом.
- Державна реєстрація **права користування (оренди)** нерухомим майном (*опосередковане володіння*) = оголошення невизначеному колу осіб про **тимчасове заволодіння** ним конкретним суб'єктом).

Як цей поділ впливає на застосування позову про витребування нерухомого майна?

- **Власник**, який втратив **володіння** його нерухомим майном витребує останнє з **["постійного", безпосереднього] володіння** того суб'єкта, за ким зареєстроване **право власності** на це майно (статті 387, 388, 1212 ЦК України).
- **Користувач (орендар)**, який втратив **тимчасове володіння** його нерухомим майном, витребує нерухоме майно з **тимчасового володіння** того суб'єкта, за ким зареєстроване **право користування (оренди)** цим майном (стаття 27 Закону України «Про оренду землі»).

Чи є заволодінням фактичне користування нерухомим майном?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у ЄДРСР 101829985)

- ✓ ... зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками (відступ від висновку ВП ВС, постанова, 16.06.20, справа №145/2047/16-ц) (пункт 71 постанови).
- ✓ Власник, який зберігає володіння його майном, може заявити негативний позов (про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні відповідним об'єктом), зокрема шляхом повернення майна відповідачем, виселення останнього тощо.

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Закон України «Про оренду землі»

Стаття 27 (частина друга). Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку

- Орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами.

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- У разі укладення договору оренди земельної ділянки у період чинності попереднього такого договору з іншим орендарем новий договір оренди можна визнати недійсним. Однак позивач заявив вимогу про витребування земельної ділянки, задоволення якої повністю поновлює його права орендаря.
- Таку вимогу первісний орендар може заявити лише у тому разі, якщо він зареєстрував своє право оренди (в іншій справі суд скасував наказ Мін'юсту про скасування рішення держреєстратора щодо реєстрації права оренди первісного орендаря). Витребування земельної ділянки судом не є наслідком визнання недійсним договору оренди, на підставі якого зареєстроване право оренди нового орендаря.

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Тимчасове володіння нерухомими речами можна підтвердити, зокрема, фактом державної реєстрації права їх оренди. Суб'єкт, за яким зареєстроване таке право, визнається тимчасовим фактичним володільцем нерухомого майна та його користувачем протягом строку дії відповідного договору оренди.
- Тимчасовим володільцем земельної ділянки, переданої в оренду, є особа, за якою зареєстроване право оренди. Тому неволодіючий орендар, право оренди якого порушено, може скористатися спеціальним способом захисту, передбаченим статтею 27 Закону «Про оренду землі», на підставі якої він може витребувати земельну ділянку із незаконного володіння іншого орендаря.

Чи можна витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння орендаря-відповідача, якщо останній отримав в оренду декілька земельних ділянок, утворених внаслідок поділу тієї, яку орендував первинний орендар-позивач?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії встановлених обмежень, обтяжень, крім випадків, коли вони поширювалися лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу не увійшла до сформованої нової.
- За обставинами справи власниця передала в оренду позивачеві всю земельну ділянку, яку надалі поділила на дві. Такий поділ не припиняє право оренди позивача, оскільки уся передана йому в оренду земельна ділянка увійшла у дві нові, які в оренду отримав новий орендар-відповідач.

Як виконати судові рішення про витребування земельної ділянки з тимчасового володіння орендаря-відповідача у тимчасове володіння орендаря-позивача?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Рішення суду про витребування у тимчасове (строкове) володіння позивача з тимчасового (строкового) володіння відповідача земельних ділянок, орендарем яких є позивач на підставі відповідного договору оренди, є підставою для внесення відомостей про право оренди позивача до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Чому власник витребує його нерухоме майно з володіння, а не з власності того, за ким зареєстроване право власності?

- Власник має право власності.
- Право власності без права володіння не існує (право власності = право володіння + право користування + право розпорядження).
- Власник не може втратити право володіння, а лише володіння.
- Особа, за якою зареєстроване право власності, не обов'язково є власником, тобто не обов'язково має право власності.
- Право власності набувається на *підставах*, що не заборонені законом, зокрема із правочинів (частина перша статті 328 ЦК України).
- Державна реєстрація права власності на нерухоме майно *не є підставою виникнення* такого права на це майно.
- Державна реєстрація права власності *може засвідчувати факт* володіння нерухомим майном.

У чому відмінність володіння від права володіння?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у ЄДРСР 101829985)

- ✓ ... *володіння* як фактичний стан слід відрізнити від *права володіння*.
... права володіння, користування та розпоряджання майном належать власнику майна (частина перша статті 317 ЦК України), незалежно від того, є він фактичним володільцем чи ні. Тому **власник не втрачає право володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності**. Натомість така особа внаслідок реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає *фактичним володільцем* такого майна, але не набуває права володіння, доки право власності зберігається за попереднім володільцем. Отже, **володіння нерухомим майном, яке посвідчується державною реєстрацією права власності, може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним)**. Натомість право володіння, якщо воно існує, **неправомірним (незаконним) бути не може** (пункт 67 постанови).

Кому належить право володіння нерухомим майном, яким заволоділа особа, за якою зареєстроване право власності?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у ЄДРСР 101829985)

- ✓ **Право володіння як складова права власності** на нерухоме майно завжди **належить власникові** майна (пункт 65 постанови).
- ✓ **Особа, за якою зареєстроване право власності, є володільцем** нерухомого майна, але **право власності (включаючи право володіння як складову права власності) може насправді належати іншій особі**. Тому заволодіння земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності є можливим незалежно від того, чи набув або не набув володілець право власності (і відповідно право володіння) на таку ділянку чи ні (пункт 66 постанови).

Чи завжди володілець майна має право володіння останнім?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у реєстрі 101829985)

- ✓ Державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює **спростовну презумпцію наявності в суб'єкта і права володіння** цим майном (як складової права власності).
- ✓ Особа, за якою зареєстроване право власності на нерухоме майно, є його **володільцем**. У випадку **незаконного, без відповідної правової підстави** заволодіння нею таким майном, **право власності (включаючи права володіння, користування та розпорядження)** насправді і далі належатиме іншій особі – **власникові**. Останній має право витребувати це майно з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності (пункти 62, 63 постанови).

Чи завжди володілець майна має право володіння останнім?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у ЄДРСР 101829985)

- ✓ **Nota bene!** Відступ від висновків ВС у складі колегії суддів КГС, викладеного у постановах від 04.02.20, справи №911/3311/17, №911/3574/17, №911/3897/17 та від 03.09.20, справа №911/3449/17, про те, що *заволодіння* громадянами та юридичними особами земельними ділянками означає перехід до них *права володіння* цими об'єктами, та про те, що *заволодіння* громадянами та юридичними особами землями лісогосподарського призначення є неможливим.

Чи втрачає власник право володіння майном унаслідок заволодіння цим майном іншою особою?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (№ у ЄДРСР 101829985)

- ✓ **Заволодіння** нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на нього **ще не означає, що такий володілець набув право власності (права володіння, користування та розпорядження)** на це майно. **Власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави, позбавили володіння** нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, **не втрачає право володіння** нерухомим майном. Така інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його *фактичним володільцем* (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно). Але *не набуває право володіння* на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа (пункт 64 постанови).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на відчужену земельну ділянку лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... витребування спірної земельної ділянки лісогосподарського призначення з володіння кінцевої набувачки треба розглядати як **віндикаційний позов**, заявлений на підставі статей 387-388 ЦК України власником з метою введення його у володіння цією ділянкою, тобто з метою внесення запису (відомостей) про державну реєстрацію за власником права власності на відповідну ділянку («книжкове володіння») (пункт 91).

Див., зокрема, постанову ВП ВС від 23.11.21 у справі №359/3373/16-ц (пункт 56).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на земельну ділянку лісогосподарського призначення, на якій споруджений будинок?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... Тоді як вимога про знесення спорудженого на спірній земельній ділянці об'єкта нерухомості спрямована на усунення власнику перешкод у фактичному користуванні та розпорядженні цим майном і є окремою від вимоги про витребування останнього. Така вимога є різновидом негаторного позову та відповідає способу захисту, передбаченому статтею 391 ЦК України та пунктом «б» частини третьої статті 152 ЗК України. Її задоволення залежить, зокрема, від того, чи поверне суд у володіння власника спірну земельну ділянку, тобто, чи витребує її у фактичного володільця, а також від дотримання критеріїв правомірного втручання держави у права на повагу до житла (пункт 2 статті 8 Конвенції) та на мирне володіння майном (стаття 1 Першого протоколу до Конвенції) (пункт 91).

Чи може співвласник нерухомого майна витребувати у кінцевого набувача ідеальну частку цього майна, яка не була виділена в натурі?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №362/2707/19 (№ у реєстрі 111908321)

- Відповідно до статті 361 ЦК України співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності.
- Наслідком задоволення позову про витребування 1/2 ідеальної частки будинку та земельної ділянки буде **внесення записів про державну реєстрацію за позивачкою права власності на 1/2 спірного будинку та 1/2 земельної ділянки і так само права власності на 1/2 цих будинку та ділянки за відповідачем.**
- Такий висновок узгоджується з **постановою ВСУ від 16.09.15 у справі №6-1203цс15**, у якій суд витребував від відповідача на користь позивачів 54/100 частки квартири без з'ясування, чи є це майно індивідуально визначеним або виділеним в натурі.

Чи є усуненням перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою її повернення після визнання недійсним договору оренди?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Прокурор мотивував позовні вимоги, зокрема, приписом статті 391 ЦК України, що регламентує підстави для звернення власника з негативним позовом для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні його майном. Суд апеляційної інстанції застосував цей припис. **Обов'язок** орендаря **повернути** спірну земельну ділянку **є наслідком визнання недійсним відповідного договору** (пункт 9.59).

Чи є вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки негативним позовом?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- ... протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі. ... (пункт 75).
- ... негативний позов ... може бути пред'явлений ... , коли власник-позивач та правопорушник-відповідач не перебувають між собою у договірних чи в інших зобов'язальних правовідносинах, або ж такі правовідносини між ними не стосуються вчиненого порушення права власності (пункт 89).

Чи є вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки негаторним позовом?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- ... позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини (пункт 93).
- **Nota bene!** Відступ від висновку про те, що позов про розірвання договору оренди землі є негаторним (постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12.06.2019 у справі № 527/600/17 і від 25.03.2020 у справі № 527/605/17).

Чи є вимоги орендодавця про демонтаж самовільно споруджених на земельній ділянці об'єктів і повернення такої ділянки негативними позовами?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- Правильним є висновок ... про те, що вимога ... про повернення земельної ділянки ... є похідною від вимоги про розірвання договору оренди. Аналогічно як і вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою територіальної громади шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на вказаній земельній ділянці, є похідною від двох перших (пункт 78).
- Вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, ... означає приведення орендарем земельної ділянки у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням (пункт 85).

Чи є винятки із правила про те, що записи про державну реєстрацію права власності на нерухомість містять достовірні відомості про володільців цих об'єктів?

- 1) записи про право приватної власності на ті земельні ділянки водного фонду, які не є замкненими природними водоймами загальною площею до 3 га. *Причина:* заволодіння землями водного фонду та перехід права володіння ними всупереч ЗК України є неможливим; за загальним правилом розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця (постанови ВП ВС: 22.05.2018, справа №469/1203/15-ц; 28.11.2018, справа № 504/2864/13-ц (пункт 70); 12.06.2019, справа №487/10128/14-ц (пункт 80); 11.09.2019, справа №487/10132/14-ц (пункт 96); 07.04.2020, справа №372/1684/14-ц (пункт 45); від 15.09.2020, справа №372/1684/14-ц (пункт 45); 23.11.2021, справа №359/3373/16-ц (пункт 51)).

Чи є винятки із правила про те, що записи про державну реєстрацію права власності на нерухомість містять достовірні відомості про володільців цих об'єктів?

- 2) записи про право приватної власності на земельні ділянки на території об'єктів ПЗФ, зокрема на території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. Причина: ці ділянки можна використовувати у природоохоронних, науково-дослідних, освітньо-виховних, оздоровчих та інших рекреаційних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього природного середовища. Можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих ділянках об'єктів ПЗФ чи включення земельних ділянок, що належать фізичним чи юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (постанова ВП ВС: 20.06.2023, справа №554/10517/16-ц (пункти 7.12, 7.21, 7.28, 7.29, 7.30)).

Чи є винятки із правила про те, що записи про державну реєстрацію права власності на нерухомість містять достовірні відомості про володільців цих об'єктів?

- 3) записи про право приватної власності на об'єкти культурної спадщини, приватизація яких заборонена. Причина: прямі законодавчі заборони (тимчасові чи постійні) на приватизацію певних об'єктів культурної спадщини (постанова ВП ВС: 12.09.2023, справа №910/8413/21)).

Чому неналежним є віндикаційний позов про витребування земельної ділянки у разі, якщо **власник** використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- З огляду на те, що спірна земельна ділянка вибула з володіння держави разом із правами володіння, користування та розпорядження на неї, тобто перейшла з підстави, передбаченої законом, у власність скаржника, прокурор не мав підстави звертатися в інтересах держави з віндикаційним позовом (пункт 58).

Чому неналежним є негаторний позов про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою у разі, якщо *власник* використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Спільна земельна ділянка перейшла у власність до скаржника, який не мав оформленого права на користування надрами, з метою ведення ним особистого селянського господарства. Прокурор звернувся з позовом для захисту законного інтересу держави у цільовому використанні спірної земельної ділянки, а не для захисту права користування та розпорядження надрами. Тому звернення з негаторним позовом також є неналежним способом захисту цього інтересу (пункт 60).

Хто може звернутися із негативним позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами у разі, якщо власник земельної ділянки використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Із негативним позовом на захист права користування та розпорядження надрами шляхом припинення права на земельну ділянку в межах відповідної ділянки надр можуть звернутися держава в особі уповноваженого нею органу, яка діє в інтересах Українського народу як єдиного власника надр (частина перша статті 4 КУпН), або власник спеціального дозволу на користування надрами та/чи гірничого відводу, якщо надра розміщені в межах земельної ділянки, наданої у власність чи користування інших осіб не цілей, пов'язаних із геологічним вивченням, розробкою та видобуванням корисних копалин (пункт б1).

Хто може звернутися із негативним позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами у разі, якщо власник земельної ділянки використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- У випадку використання надр власником земельної ділянки без отримання спеціального дозволу на користування надрами або набуття права власності на земельну ділянку без наміру використання надр, що розміщені під нею, для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами держава може звернутися з позовом про припинення права власності на відповідну земельну ділянку. Аналогічний позов може подати особа, яка у встановленому законом порядку отримала спеціальний дозвіл на користування надрами та/чи гірничий відвід, проте через оформлення іншою особою права власності/користування земельною ділянкою з надрами позбавлена можливості їх використовувати з тією метою, для реалізації якої був наданий цей дозвіл та/або гірничий відвід (пункт 61).

Чому неналежним є кондикційний позов про повернення земельної ділянки у разі, якщо *власник* використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- З огляду на те, що скаржник набув право власності на спірну земельну ділянку за встановленою законом процедурою, для визначеної згідно з цільовим призначенням цієї ділянки мети, за відсутності інформації про права інших осіб на відповідне майно, **не можна сказати, що підстава набуття ним права власності на зазначену ділянку була відсутня чи згодом відпала**. Тому звернення у спірних правовідносинах з кондикційним позовом для захисту законного інтересу держави у цільовому використанні спірної земельної ділянки теж не є належним. (пункт 61).

Якому способу захисту відповідає вимога про припинення права власності на земельну ділянку?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України **вимога про припинення права власності** скаржника на спірну земельну ділянку **по суті є вимогою про припинення правовідношення, яка з огляду на підстави позову є ефективною** у спірних правовідносинах. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку (пункт бб).

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- dmytro.hudyma@gmail.com,
- www.facebook.com/dmytro.hudyma