



Верховний
Суд

Право нерухомості: крізь призму судової практики

02 листопада 2021 року



Складові частини речі

Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 21.08.2019 у справі № 296/8984/14-ц

Тлумачення статті 187 ЦК України свідчить, що ознакою складової частини речі є неможливість відокремлення її від єдиної речі без її пошкодження або істотного знецінення. Пошкодження єдиної речі при виокремленні певної складової частини полягає в тому, що при цьому втрачається, що унеможлиблює (хоч би і тимчасово) її функціонування.

Суттєве знецінення єдиної речі при виокремленні певної складової частини знаходить свій прояв, зокрема, у тому, що єдина річ, хоча й може функціонувати, але виникають проблеми із забезпеченням умов безпеки та рівня комфорту осіб, що управляють та користуються єдиною річчю. Оскільки єдина річ існує тільки за наявності сукупності всіх її складових частин, при переході права на річ складові частини не підлягають відокремленню. Фактично це означає, що за відсутності хоча б однієї складової речі остання не може бути предметом правочину, спрямованого на перехід права власності на таку річ до іншого набувача.

Тому суди зробили правильний висновок, що димова труба не є самостійним об'єктом та обґрунтовано відмовили в задоволенні позову.



Державна реєстрація правочину

Верховний
Суд

Окрема думка КЦС ВС від 18.11.2020 у справі № 450/1726/16-ц

законодавцем до 01 січня 2013 року встановлювалися різні правові режими для договору дарування та договору купівлі-продажу земельної ділянки; договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягав і нотаріальному посвідченню і державній реєстрації. Право власності на земельну ділянку виникало з моменту здійснення державної реєстрації договору купівлі-продажу (частина четверта статті 334 ЦК України, в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин);

для визначення того, яка норма підлягає застосуванню (ЦК чи Закон № 1952-IV), слід застосовувати частину другу статті 4 ЦК, що закріплює пріоритет норм ЦК над нормами інших законів. Причому, що такий спосіб вирішення колізії норм ЦК із нормами інших законів, із констатацією пріоритету норм ЦК над нормами інших законів, підтримувався як Конституційним Судом України (рішення від 13 березня 2012 року у справі № 5-рп/2012), так і Верховним Судом України (постанова Верховного Суду України від 30 жовтня 2013 у справі № 6-59цс13, постанова Верховного Суду України від 16 грудня 2015 у справі № 6-2023цс15). Закон № 1952-IV не міг встановлювати інші правила, аніж передбачено ЦК України, в силу приписів статті 4.



Державна реєстрація правочину

Верховний
Суд

Ухвала КЦС ВС від 16.12.2020 в справі № 334/3161/17

до 01 січня 2013 року: державна реєстрація права власності на нерухоме майно не була безумовною умовою виникнення права власності у набувача такого майна за договором купівлі-продажу; договір купівлі-продажу нерухомого майна підлягав нотаріальному посвідченню і державній реєстрації. Право власності на нерухоме майно виникало з моменту здійснення державної реєстрації договору купівлі-продажу (частина четверта статті 334 ЦК України в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин);

для визначення того, яка норма підлягає застосуванню (ЦК України чи Закон № 1952-IV), слід застосовувати частину другу статті 4 ЦК України, що закріплює пріоритет норм ЦК України над нормами інших законів. Причому, що такий спосіб вирішення колізії норм ЦК України із нормами інших законів, із констатацією пріоритету норм ЦК України над нормами інших законів, підтримувався як Конституційним Судом України (рішення від 13 березня 2012 року у справі № 5-рп/2012), так і Верховним Судом України (постанова Верховного Суду України від 30 жовтня 2013 у справі № 6-59цс13, постанова Верховного Суду України від 16 грудня 2015 у справі № 6-2023цс15). Відповідно до статті 4 ЦК України Закон № 1952-IV не міг встановлювати інші правила, аніж передбачено ЦК України.



Державна реєстрація правочину

Верховний
Суд

Постанова ВП ВС від 22.06.2021 в справі № 334/3161/17

75. Якщо ЦК України та інший нормативно-правовий акт, що має юридичну силу закону України, містять однопредметні норми, що мають різний зміст, то пріоритетними є норми ЦК України.

76. Суперечність між одночасно чинними нормами частини третьої статті 3 Закону № 1952-IV (у редакції Закону № 1878-VI) та частини четвертої статті 334 ЦК України (у редакції, чинній до 01 січня 2013 року) слід вирішувати на користь норми ЦК України: до 01 січня 2013 року право власності в набувача нерухомого майна за договором купівлі-продажу виникало за правилами частини четвертої статті 334 цього Кодексу - з моменту державної реєстрації такого договору як правочину.

77. Особа, яка до 01 січня 2013 року придбала нерухоме майно за договором купівлі-продажу, державну реєстрацію якого було належним чином здійснено, стала власником такого нерухомого майна з моменту державної реєстрації відповідного договору купівлі-продажу незалежно від того, чи здійснила ця особа в подальшому державну реєстрацію свого права власності.



§ 5. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі ремарки

Загальна характеристика переважного права купівлі

Переважне право купівлі – це таке суб'єктивне цивільне право, яке надає його носієві можливість пріоритетно перед іншими особами набути інше суб'єктивне право¹. Так, Верховний Суд зважив на

¹ Див.: Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2008. 20 с.



Верховний
Суд

Переважне право купівлі

Постанова КЦС ВС від 06.11.2019 у справі № 490/7017/16-ц

Усталеним є розуміння переважного права як такого суб`єктивного цивільного права, яке надає його носієві можливість пріоритетно перед іншими особами набути інше або здійснити існуюче суб`єктивне право



Верховний
Суд

Переважне право купівлі

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Тлумачення статті 362 ЦК України свідчить, що переважне право є організаційним, відносним та вторинним.



Переважне право купівлі

Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Переважне право є співвласника на купівлю частки є організаційним, оскільки завдяки йому створюється передумова для набуття його носієм права на частку в праві спільної часткової власності внаслідок створення можливості для укладення договору купівлі-продажу. Саме по собі переважне право учасника спільної власності не надає його суб`єктові будь-яких майнових прав (речових, зобов`язальних та ін.), які зумовлювали б виникнення або перехід права власності. Причому відповідне майнове право виникає тільки завдяки укладенню договору купівлі продажу частки або в результаті переведення прав та обов`язків за договором купівлі-продажу. У свою чергу, конструкція переважного права дозволяє організувати відносини учасників спільної часткової власності, створивши передумови для суб`єкта переважного права укласти договір купівлі-продажу частки.



Переважне право купівлі

Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Відносність переважного права співвласника полягає в тому, що це право реалізується в організаційних відносинах, учасники яких є персоніфікованими. Тобто в будь-якому разі чітко визначеними є суб`єкти правовідносин спільної власності.

Однак його характеристика як відносного не позбавляє переважного права співвласника й певних абсолютних властивостей, які полягають в абсолютності захисту переважного права. Під абсолютністю захисту розуміється можливість носія переважного права пред`явити позов про переведення прав та обов`язків за договором купівлі-продажу частки до будь-якої іншої особи - не учасника спільної власності.



Переважне право купівлі

Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 29.05.2019 у справі № 362/3810/16-ц

Вторинність переважного права проявляється в тому, що його виникнення зумовлене «перебуванням» у відносинах спільної власності, завдяки чому особа має статус учасника спільної часткової власності. Тобто переважне право є вторинним до права учасника на частку. За умови припинення права на частку або правовідносин спільної часткової власності припиняється й переважне право.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!