



Застосування ст.1212 ЦК України у земельних правовідносинах

Максим ЛЕЙБА
Голова Господарського суду Донецької області

Загальна характеристика

- Застосування статті 1212 ЦК України сформувало окремий напрям практики, що стосується фактичного користування земельними ділянками без правового оформлення.
- У таких відносинах виникає обов'язок повернення безпідставно збережених коштів як еквіваленту плати за землю.

Нормативна основа

- Стаття 1212 ЦК України передбачає обов'язок повернення майна, набутого або збереженого без правової підстави.
- У земельних правовідносинах це трансформується у стягнення коштів за фактичне користування ділянкою.

Практика Великої Палати ВС

- Постанови: №629/4628/16-ц (2018), №922/3412/17 (2018), №922/989/18 (2019).
- Сформовано підхід: відсутність договору не виключає обов'язку компенсації.
- Відносини є кондикційними, а не договірними чи деліктними.

Суть правової позиції

- Факт користування земельною ділянкою → виникнення економічної вигоди.
- Ця вигода полягає у збереженні коштів, які мали бути сплачені.
- Саме це є підставою для застосування ст.1212 ЦК України.

Практика КГС ВС

- Постанови: №922/445/19, №909/794/23.
- Суди підтверджують: вимоги є кондикційними.
- Предмет стягнення — безпідставно збережені кошти, а не орендна плата.

Субсидіарність

- Постанова ОП КГС ВС №913/703/20 (2022).
- Ст.1212 застосовується лише за відсутності договору.
- Наявність договору виключає кондикційні вимоги.

Визначення розміру

- Постанови: №922/392/20, №922/2060/20.
- Розрахунок базується на:
 - нормативній грошовій оцінці;
 - ставках орендної плати;
 - характеристиках ділянки.

Після припинення договору

- Постанова №922/2417/19.
- Після припинення договору користування стає безпідставним.
- Відносини трансформуються у кондикційні.

Висновки

- Ключове: відсутність правової підстави.
- Предмет: безпідставно збережені кошти.
- Ст.1212 ЦК України — ефективний механізм захисту прав власника землі.

Дякую за увагу!