



Верховний
Суд

Тренди права іпотеки в ракурсі практики касаційного суду

Василь Крат,
суддя Верховного Суду, кандидат юридичних наук, доцент

05 грудня 2024 року

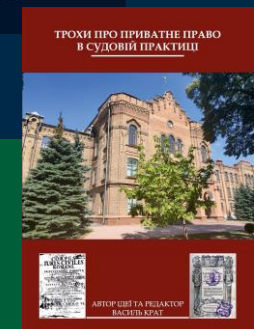
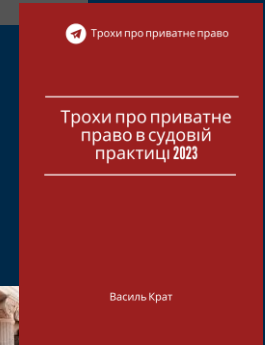
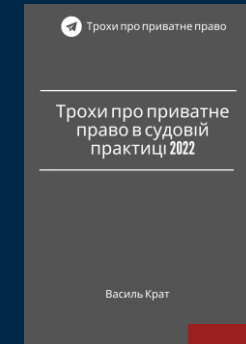
Джерела

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в соціальній мережі Facebook за 2021 рік) / Редактор та упорядник В. І. Крат. – Київ, 2021. 234 с. URL: <https://t.me/glossema/2>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. 444 с. URL: <https://t.me/glossema/727>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2023 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2023. 662 с. URL: <https://t.me/glossema/1451>

Трохи про право іпотеки. Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2024. 133 с. URL: <https://t.me/glossema/2340>



Конструкція «добросовісного іпотекодержателя»

Постанова ОП КЦС від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21

Конструкція «добросовісного іпотекодержателя» (тобто того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із невласником), хоча й прямо не передбачена в приватному праві, але є проявом доброї совісті (пункт 6 статті 3 ЦК України). Якщо ЦК України допускає набуття права власності добросовісним набувачем (стаття 330 ЦК України) найбільш повного та абсолютного речового права (права власності) від неуповноваженої особи, то набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки, також має допускатися правопорядком.

Законодавець не передбачив нікчемності правочину, у випадку відсутності у іпотекодавця права власності на предмет іпотеки. Тому такий правочин є оспорюваним. Недійсність первісних юридичних фактів чи документів не призводить до недійсності договору іпотеки, оскільки в українському праві відсутня залежна недійсність для таких випадків (має місце тільки в одиничних випадках, передбачених у законі - наприклад, частина друга статті 548, частина четверта статті 1119 ЦК України). Тому повинна враховуватися добросовісність / недобросовісність іпотекодержателя, для того щоб вирішити питання про набуття ним права іпотеки та/або при визнанні недійсним договору іпотеки. При цьому очевидно, що добра совість «лікує» таку ваду набуття права іпотеки як укладення договору не власником.

Конструкція «добросовісного іпотекодержателя»

Постанова ОП КЦС від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21

До обставин, які можуть свідчити, що недобросовісність іпотекодержателя відноситься, зокрема: момент вчинення правочину; суб`єкти, які вчиняють або з якими вчиняється договір іпотеки (наприклад, родичі, квазіродичі, пов`язана чи афілійована юридична особа, пов`язані чи афілійовані групи юридичних осіб). Для добросовісного іпотекодержателя має бути характерним такий стандарт поведінки, який притаманний середньому розумному та обачному іпотекодержателю. Конструкція «добросовісного іпотекодержателя», зокрема, має виключатися в тому разі, коли майно було вкрадене у власника або в особи, якій власник передав майно у володіння.

Власник, який за допомогою віндикаційного позову чи реституції повернув майно від неуповноваженого іпотекодавця «займає» місце останнього у відносинах іпотеки. Очевидно, що до власника, який задовольнив вимоги іпотекодержателя, переходить у порядку суброгації (частина третя статті 528 ЦК України) право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.

Співіпотекодавці

Постанова ОП КЦС від 03.07.2023 у справі № 523/8641/15

У разі задоволення позову одного з подружжя про визнання права на частку в праві спільної власності на майно, яке перебуває в іпотеці, інший з подружжя, який не був стороною договору іпотеки, а надав лише згоду на вчинення договору іпотеки іншим з подружжя, стає співіпотекодавцем.

Рішення суду про визнання права на частку в праві спільної власності на майно, яке перебуває в іпотеці, є підставою для внесення до державного реєстру запису про те, що така особа є співіпотекодавцем.

Дія в часі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»

Постанова ОП КЦС від 12.06.2023 у справі № 718/1816/21

Системний аналіз положень частини першої статті 58 Конституції України, частин першої та третьої статті 5 ЦК України дає підстави для висновку, що іпотекодержатель, звертаючись до державного реєстратора з метою позасудового врегулювання спору, повинен був керуватися тією правовою нормою, сформульованою в законі, яка була чинною на момент вчинення реєстратором відповідної дії, зокрема й звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом реєстрації щодо нього права власності за іпотекодержателем. За умови дотримання вимог позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, чинних на момент вчинення такої дії, рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем є правомірним та не підлягає скасуванню судом.

Дія в часі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»

Постанова ОП КЦС від 12.06.2023 у справі № 718/1816/21

Враховуючи, що протягом 21 та 22 квітня 2021 року Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» не діяв, за обставин прийняття 13 квітня 2021 року Верховною Радою України законів № 1381-IX та № 1382-IX, які опубліковані 22 квітня 2021 року та набрали чинності 23 квітня 2021 року, іпотекодержатель мав право на звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку без згоди іпотекодавця, адже Закон № 1381-IX не містить застереження про те, що його положення застосовуються до правовідносин не раніше дня його офіційного опублікування, а тому підстав для застосування норм Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» станом на 22 квітня 2021 року не було.

Дія в часі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»

Постанова ОП КЦС від 12.06.2023 у справі № 718/1816/21

Таке тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України, що дії іпотекодержателя з примусової реалізації предмета іпотеки у період, коли не діяв Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», вчинені з порушенням принципу справедливості, розумності та добросовісності, призводить до унеможливлення задоволення іпотекодержателем вимог за відповідним договором. Подібне тлумачення є несумісним із призначенням інституту забезпечення виконання зобов'язань і суперечить принципам розумності, справедливості та рівності сторін.

Дія в часі Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»

Постанова ОП КЦС від 12.06.2023 у справі № 718/1816/21

Звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до іпотечного застереження за існування відповідних обставин, зокрема невиконання позичальником зобов'язань за кредитним договором, що призвело до існування простроченої заборгованості, дотримання процедури примусового звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку у період, коли не діяв Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» (21 та 22 квітня 2021 року) та за обставин прийняття 13 квітня 2021 року Верховною Радою України Законів № 1381-IX та № 1382-IX, які опубліковані 22 квітня 2021 року та набрали чинності 23 квітня 2021 року, є правомірним, не свідчить про порушення іпотекодержателем принципів справедливості, добросовісності та розумності.

Обмеження іпотекодержателя у такому праві, з урахуванням існування усіх необхідних для цього умов, є неправомірним та призводитиме до надання переваги одному із учасників спірних правовідносин та порушення принципу рівності сторін у цивільних відносинах.

Припинення іпотеки у зв'язку із ліквідацією юридичної особи

Постанова КЦС від 13.09.2023 у справі № 295/7291/20

Укладення договору застави (іпотеки) або її виникнення на основі рішення суду чи при наявності юридичних фактів, вказаних в законі, зумовлює виникнення між заставодержателем і заставодавцем додаткового (акцесорного) зобов'язання відносно до основного, забезпеченого заставою (іпотекою). З огляду на похідний характер застави (іпотеки), виконання забезпеченого заставою основного зобов'язання або його припинення з інших підстав припиняє право застави (іпотеки).

Стаття 609 ЦК України присвячена такій підставі припинення зобов'язання як ліквідація юридичної особи. Під ліквідацією розуміється спосіб припинення юридичної особи без правонаступництва. Юридична особа є такою, що припинена, з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення (частина п'ята статті 104 ЦК України). Ліквідація для юридичних осіб призводить по своїй суті до аналогічних правових наслідків, що і смерть фізичної особи, тобто, обумовлює припинення правоздатності юридичної особи. Замість припиненої юридичної особи не виникає іншої юридичної особи, яка наділяється її майном.

Зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи як за добровільного, так і за примусового порядку її ліквідації. Стаття 609 ЦК України поширюється на договірні, недоговірні, основні та додаткові (акцесорні) зобов'язання.

Припинення іпотеки у зв'язку із ліквідацією юридичної особи

Постанова КЦС від 13.09.2023 у справі № 295/7291/20

Касаційний суд зауважує, що можуть існувати випадки, коли «відсутня» особа, яка має відповідати за позовом, тобто бути відповідачем (наприклад, припинення юридичної особи внаслідок ліквідації).

Касаційний суд констатує, що в ЦК України є прогалина та відсутній регулятор, який визначав би правило поведінки учасників приватних відносин для випадку, коли «відсутня» особа, яка має відповідати за позовом, тобто, бути відповідачем (наприклад, припинення юридичної особи внаслідок ліквідації). Подібною нормою є абзац третій частини четвертої статті 277 ЦК України, відповідно до якої, якщо особа, яка поширила недостовірну інформацію, невідома, то фізична особа, право якої порушено, може звернутися до суду із заявою про встановлення факту недостовірності цієї інформації та її спростування (абзац третій частини четвертої статті 277 ЦК України).

Припинення іпотеки у зв'язку із ліквідацією юридичної особи

Постанова КЦС від 13.09.2023 у справі № 295/7291/20

Тому Касаційний Суд підкреслює, що коли «відсутня» особа, яка має відповідати за позовом, тобто бути відповідачем (наприклад, припинення юридичної особи внаслідок ліквідації), то особа (іпотекодавець) може звернутися із заявою про встановлення факту припинення іпотеки, скасування запису про заборону відчуження нерухомого майна та запису про іпотеку згідно з абзацом третім частини четвертої статті 277 ЦК України, яка підлягає застосуванню на підставі аналогії закону.

У справі, що переглядається, за таких обставин та з урахуванням наявних підстав вважати іпотеку припиненою, касаційний суд вважає за можливе встановити факт припинення іпотеки та скасувати запис про заборону відчуження на іпотечне майно та про іпотеку, які внесені на підставі договору іпотеки від 26 грудня 2006 року.

Касаційний суд акцентує увагу, що ця постанова Верховного Суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про скасування заборони відчуження нерухомого майна та запису про іпотеку.

Чи підлягають застосуванню положення статті 1281 ЦК України у разі смерті іпотекодавця, який не є боржником за основним зобов'язанням?

Ухвала КЦС від 04.10.2024 у справі № 761/382/21

У справі, що переглядається, суди вважали застосовними до спірних правовідносин приписи статті 1281 ЦК України, аналізували настання строку вимоги за основним зобов'язанням на момент відкриття спадщини, проте зробили протилежні висновки щодо дотримання відповідних строків кредитором, а також щодо порядку звернення стягнення на іпотечне майно, передбаченого статтею 37 Закону України «Про іпотеку» або статтею 1282 ЦК України. Суди послались на висновки, викладені у постановах Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц, від 13 березня 2019 року у справі № 520/7281/15-ц, від 01 квітня 2020 року у справі № 520/13067/17, Верховний Суд у справі № 334/9638/18 від 30 листопада 2020 року про те, що стаття 1281 ЦК України, яка визначає преклюзивні строки пред'явлення кредиторських вимог до спадкоємців, застосовується і до кредитних зобов'язань, забезпечених іпотекою. Сплив визначених статтею 1281 ЦК України строків пред'явлення кредитором вимоги до спадкоємців має наслідком позбавлення кредитора права вимоги за основним і додатковим зобов'язаннями, а також припинення таких зобов'язань.

Однак суди не врахували, що у всіх наведених справах такий висновок зроблений Верховним Судом у зв'язку зі смертю боржника за основним зобов'язанням (позичальника).

Чи підлягають застосуванню положення статті 1281 ЦК України у разі смерті іпотекодавця (майнового поручителя), який не є боржником за основним зобов'язанням?

Ухвала КЦС від 04.10.2024 у справі № 761/382/21

Разом з тим, у постанові Верховного Суду України від 8 квітня 2015 року у справі № 6-33цс15 за позовом кредитора до спадкоємців іпотекодавця (майнового поручителя), який не був боржником за основним зобов'язанням, про звернення стягнення на предмет іпотеки, касаційний суд, за обставин настання строку вимоги за основним зобов'язанням на момент відкриття спадщини, кваліфікував такого спадкоємця як боржника з метою застосування по спірних правовідносин норм статей 1281, 1282 ЦК України та зробив висновок про відмову у задоволенні позову кредитора, який пред'явив вимоги до спадкоємців, що прийняли спадщину, з порушенням строків, встановлених статтею 1281 ЦК України.

Чи підлягають застосуванню положення статті 1281 ЦК України у разі смерті іпотекодавця, який не є боржником за основним зобов'язанням?

Ухвала КЦС від 04.10.2024 у справі № 761/382/21

Схожий висновок щодо застосування статей 1281, 1282 ЦК України у подібних правовідносинах зроблений і в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 25 серпня 2020 року у справі № 905/1959/19 про звернення стягнення на предмет іпотеки. Касаційний суд в наведеній справі відхилив доводи касаційної скарги кредитора про те, що стаття 1281 ЦК України до спірних правовідносин спадкоємців іпотекодавця (майнового поручителя) та кредитора не застосовується, а смерть іпотекодавця не тягне за собою припинення кредитних зобов'язань, та залишив без змін оскаржені судові рішення у зв'язку з недотримання кредитором зазначених преключивних строків. При цьому Верховний Суд не пов'язував можливість застосування статті 1281 ЦК України з настанням строку вимоги за основним зобов'язанням на момент відкриття спадщини.

Чи підлягають застосуванню положення статті 1281 ЦК України у разі смерті іпотекодавця (майнового поручителя), який не є боржником за основним зобов'язанням?

Ухвала КЦС від 04.10.2024 у справі № 761/382/21

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків щодо застосування статей 1281, 1282 ЦК України у подібних правовідносинах, викладених у постановах Верховного Суду України від 8 квітня 2015 року у справі № 6-33цс15 та Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 25 серпня 2020 року у справі № 905/1959/19, та зробити висновок, що: «у разі смерті іпотекодавця (майнового поручителя), який не був боржником за основним зобов'язанням, положення статі 1281 ЦК України не підлягають застосуванню до правовідносин його спадкоємців з кредитором незалежно від настання строку вимоги за основним зобов'язанням на момент відкриття спадщини, оскільки такі спадкоємці не є боржниками в розумінні статті 1281 ЦК України. У разі переходу права власності на предмет іпотеки у порядку спадкування право іпотеки є чинним для спадкоємця, який як спадкоємець набуває статусу іпотекодавця, смерть майнового поручителя не впливає на порядок виконання основного зобов'язання, забезпеченою іпотекою, тому у таких правовідносинах не підлягають врахуванню і положення статті 1282 ЦК України».

Ухвалою ВП ВС від 20 листопада 2024 року прийнято до розгляду справу № 761/382/21.

Чи допустимо кваліфікувати договір про задоволення вимог іпотекодержателя як такий, що вчинений на шкоду кредитору?

Постанова КЦС від 31.10.2024 у справі № 509/4936/17

Суд неодноразово аналізував конструкцію фродаторного правочину, тобто правочину, який **вчиняється на шкоду кредитору** для уникнення чи унеможливлення, зокрема, сплати боргу (коштів, збитків, шкоди) або виконання судового рішення про стягнення боргу (коштів, збитків, шкоди), що набрало законної сили, чи виконавчого напису.

Зміст як договірною, так і недоговірною зобов'язання складають права та обов'язки його суб'єктів. Суб'єктивне право, що належить управненій стороні у зобов'язанні, йменується правом вимоги, а суб'єктивний обов'язок зобов'язаної сторони називається боргом.

Чи допустимо кваліфікувати договір про задоволення вимог іпотекодержателя як такий, що вчинений на шкоду кредитору?

Постанова КЦС від 31.10.2024 у справі № 509/4936/17

В приватному праві існують численні договірні конструкції, які знаходяться поза поділом правочинів на оплатні та безоплатні. Тому вони мають специфіку в кваліфікації їх як фраздаторних правочинів. До таких договорів належать ті конструкції, які мають майновий характер і безумовно впливають на майно боржника (зокрема, договір про задоволення вимог іпотекодержателя).

Тому не виключається визнання договору про задоволення вимог іпотекодержателя недійсним на підставі загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 статті 3 ЦК України) та недопустимості зловживання правом (частина третя статті 13 ЦК України), якщо учасники цивільного обороту використовують такий договір з метою унеможливлення звернення стягнення на майно боржника на користь іншого кредитора. Правопорядок не може залишати поза реакцією такі дії, які, хоч і не порушують конкретних імперативних норм, але є очевидно недобросовісними та зводяться до зловживання правом.

Чи допустимо кваліфікувати договір про задоволення вимог іпотекодержателя як такий, що вчинений на шкоду кредитору?

Постанова КЦС від 31.10.2024 у справі № 509/4936/17

Договором, що вчиняється на шкоду кредиторам (франдаторним договором), може бути як оплатний, безоплатний, так і інший договір, зокрема, договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

До обставин, які дозволяють кваліфікувати договір про задоволення вимог іпотекодержателя як такий, що вчинений на шкоду кредитору, зокрема, належать: обсяг зобов'язань іпотекодержателя, яке забезпечується іпотекою; створення не передбачених законом переваг іпотекодержателя перед іншим кредитором; момент укладення договору (зокрема, після настання строку повернення боргу, та/або під час виконавчого провадження, після припинення основного зобов'язання, забезпеченого іпотекою спірного майна, повністю або в значній частині); контрагент, з яким боржник вчиняє оспорюваний договір (наприклад, родич боржника (зокрема, син, онук, мати), дружина чи колишня дружина боржника, чоловік чи колишній чоловік боржника, пасинок боржника, пов'язана чи афілійована юридична особа, інший кредитор).



Верховний
Суд



Трохи про приватне право:
<https://t.me/glossema>



Дякую за увагу!