



Верховний
Суд

Способи захисту порушених прав при вирішенні спорів, що виникають із земельних відносин

Юрій Чумак

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

11 жовтня 2024 року
Національна школа суддів України

СЕМІНАР для суддів та помічників суддів місцевих та апеляційних судів
«Вирішення земельних спорів господарськими судами: матеріальні та
процесуальні аспекти»

Способи захисту прав

Господарський процесуальний кодекс України

Стаття 2. Завдання та основні засади господарського судочинства

1. Завданням господарського судочинства є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів, пов'язаних із здійсненням господарської діяльності, та розгляд інших справ, віднесених до юрисдикції господарського суду, з метою **ефективного** захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави.

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 21.09.2022 у справі № 908/976/19

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 (див. постанови ВП ВС від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19 (пункт 6.13), від 26 січня 2021 року у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 8 лютого 2022 року у справі № 209/3085/20 (пункт 24)).

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 21.09.2022 у справі № 908/976/19

Спосіб захисту права є ефективним тоді, коли він забезпечуватиме поновлення порушеного права, а в 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.

Ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення - гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування.

Способи захисту прав

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

Якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню.

Однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте є ефективним та не суперечить закону, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то порушене право позивача підлягає захисту обраним ним способом.

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 12.07.2023 у справі № 757/31372/18-ц

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 (див., наприклад, постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 червня 2021 року у справі № 9901/172/20 (пункти 1, 80-81, 83), від 1 липня 2021 року у справі № 9901/381/20 (пункти 1, 43-47), від 26 жовтня 2021 року у справі № 766/20797/18 (пункти 6, 20-26, 101, 102), від 1 лютого 2022 року у справі № 750/3192/14 (пункти 4, 26, 47), від 22 вересня 2022 року у справі № 462/5368/16-ц (пункти 4, 36), від 4 липня 2023 року у справі № 233/4365/18 (пункт 31)).

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18

Віндикаційний і негативний позови є взаємовиключними.

Одна з умов застосування як віндикаційного, так і негативного позову – відсутність у позивача з відповідачем договірних відносин. В іншому разі захист порушеного права власності здійснюється за допомогою зобов'язально-правових способів.

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негативного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.

Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Заволодіння земельними ділянками водного фонду

Постанова ВП ВС від 28.11.2018 у справі № 504/2864/13-ц

Заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.

Отже, зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негаторний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.

Заволодіння земельними ділянками лісогосподарського призначення

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності. Водночас приватні особи можуть мати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові. 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 земельну ділянку.

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

Зайняття земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц

Зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення не пов'язане з позбавленням власника цих ділянок володіння ними. Це стосується і тих випадків, коли право приватної власності на земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення було зареєстровано на підставі неправомірних рішень про передачу таких земель у власність фізичних чи юридичних осіб. Такі рішення не створюють ті юридичні наслідки, на які вони спрямовані.

За таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов. Вимогу про усунення перешкод державі чи відповідній територіальній громаді у користуванні чи розпорядженні такими земельними ділянками можна заявити впродовж усього часу, поки триває відповідне порушення.

Зайняття земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології

Постанова ВП ВС від 12.03.2024 у справі № 927/1206/21

Оскарження рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) **є ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося**, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника.

Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини.

Витребування орендованої земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19

У разі укладення власником земельної ділянки договору оренди земельної ділянки з третьою особою в період чинності попереднього договору оренди первісний орендар, який зареєстрував своє право оренди на земельну ділянку у встановленому законом порядку, має право на підставі статті 27 Закону України «Про оренду землі» витребувати таку земельну ділянку в третьої особи.

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.

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.

Витребування орендованої земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19

На підставі приписів Закону України «Про оренду землі» **витребування орендарем орендованої земельної ділянки можливе лише за певних умов:** (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем; (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар; (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки; (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.

Вимога орендаря зобов'язати орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою має стосуватися перешкод, які існували та підтверджені дослідженими судами доказами. Відмова у позові про зобов'язання орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою через недоведеність їх наявності відповідними доказами не позбавляє орендаря права надалі просити про усунення перешкод за належного підтвердження їх наявності. Крім того, якщо орендар вважає, що йому завдані збитки внаслідок позбавлення можливості певний час у минулому користуватися земельною ділянкою, то ефективним способом захисту відповідного права орендаря може також бути стягнення відшкодування завданих орендодавцем збитків.

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди.

Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди такого орендаря.

Витребування земельної ділянки у разі її поділу/об'єднання

Постанова ВП ВС від 04.07.2023 у справі № 373/626/17

Для витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача недостатньо встановити лише те, що виділення такої ділянки у приватну власність не відповідало певним вимогам закону (зокрема, за відсутності встановлених меж населеного пункту). У кожному такому випадку з урахуванням обставин справи слід також встановити, чи є легітимна мета відповідного втручання, а також, чи є втручання у право мирного володіння земельною ділянкою за обставин конкретної справи пропорційним відповідній меті.

За обставин цієї справи витребування з володіння проміжної та кінцевої набувачок земельних ділянок, виділених сільською радою за відсутності встановлених меж населеного пункту, навіть за його відповідності критерію законності не буде пропорційним легітимній меті.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб, зокрема і шляхом витребування цих ділянок

Витребування земельної ділянки шляхом знесення об'єкта нерухомості

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (віндикаційний і негаторний позови), спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності.

Власник земельної ділянки може просити про захист права володіння шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача, що є підставою не для знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості, а для внесення запису (відомостей) про право власності на спірну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після того власник може ставити питання про захист прав від порушень, які не пов'язані з позбавленням його володіння спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негаторного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

Визнання недійсним наказу чи витребування (повернення) земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19

У спорах про витребування земельної ділянки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані.

Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування

Постанова ВП ВС від 11.06.2024 у справі № 925/1133/18

Вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, пункт 9.67; від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, пункт 8.13; від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21, пункт 180).



У цій справі рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) не вичерпало своєї дії шляхом виконання (укладенням відповідного договору тощо). Зазначене рішення наразі є чинним та породжує відповідні правові наслідки.

Якщо прокурор вважає, що порушення інтересів держави полягає у незаконній зміні категорії земель за цільовим призначенням, то **вимога про визнання незаконним та скасування Рішення** Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) **є належною та ефективною**. Прокурор може звертатися з позовом про визнання незаконним і скасування такого рішення.

Вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки не є негаторним позовом

Постанова ВП ВС від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20

Позов про розірвання договору оренди землі належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами є договірні відносини, а тому не може розглядатися як негаторний позов.

У разі використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню орендодавець має право звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі, протягом строку дії договору оренди землі (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

Ефективний спосіб захисту у разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням

Постанова ВП ВС від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

У разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням ефективним способом захисту інтересу держави є заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України вимога про припинення права власності скаржника на спірну земельну ділянку. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку.

Договір, укладений без дотримання конкурентних засад (земельних торгів)

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

Якщо недійсність певного правочину встановлена законом, вимога про визнання його недійсним за загальним правилом не є належним способом захисту права чи інтересу позивача. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та у мотивувальній частині судового рішення, застосувавши положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 463/5896/14-ц (пункт 72), від 4 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (пункт 95)).

У разі, коли сторона правочину вважає його нікчемним, вона за загальним правилом може звернутися до суду не з вимогою про визнання нікчемного правочину недійсним, а за застосуванням наслідків виконання недійсного правочину (наприклад, з вимогою про повернення одержаного на виконання такого правочину), обґрунтовуючи вимоги його нікчемністю.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!