



Верховний
Суд

Судова практика та перспективи правового регулювання економічних відносин

Лариса РОГАЧ

Голова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду

XI Міжнародний судово-правовий форум, 14.07.2023, м. Київ

Право як мистецтво доброго та справедливого (D.1.1.1)

Загальними засадами цивільного законодавства є
справедливість, добросовісність, розумність
(ст. 3 ЦК України)

I. Переддоговірна відповідальність

Інститут переддоговірної відповідальності зазвичай не закріплюється в законодавстві, але він визнається доктриною і судовою практикою.

У Німеччині через відсутність у законодавстві загальних правил про генеральний делікт (тобто загального правила про відповідальність за шкоду на зразок ч. 1 ст. 1166 ЦК України) Рудольфом фон Ієрингом була вироблена **концепція culpa in contrahendo**, відповідно до якої з початком переговорів сторони вступають у квазідоговірні правовідносини, а добросовісній постраждалій стороні належить позов про стягнення збитків.

У 2002 році в Німеччині набули зміни до BGB (Цивільний кодекс Німеччини), і можливість виникнення обов'язків на стадії переговорів закріплена в законі.

ВП ВС у постанові від 19 травня 2020 року у справі № 910/719/19 (провадження № 12-18гс20) сформулювала такий висновок:

«6.20. Пунктом 6 статті 3 ЦК України закріплений принцип справедливості, добросовісності та розумності. Зазначений принцип включає, зокрема, обов'язок особи враховувати потреби інших осіб у цивільному обороті, проявляти розумну дбайливість та добросовісно вести переговори».

У постанові ВП ВС від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц (провадження № 14-28цс20) у розвиток наведеного підходу зазначено:

«37. ...відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб. Зокрема, недобросовісну поведінку може становити необґрунтоване припинення переговорів, пропозиція нерозумних умов, які завідомо є неприйнятними для контрагента, вступ у переговори без серйозних намірів (зокрема з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), розкриття необхідної контрагенту інформації тощо».

Наведена правова позиція відображена також у постанові КГС ВС від 19 квітня 2023 року у справі № 910/17014/21 у спорі про стягнення авансового платежу, сплаченого в рахунок оплати вартості земельної ділянки.

Позов було обґрунтовано доводами про те, що міська рада порушила обов'язок добросовісної поведінки на переддоговірній стадії, зволікаючи з прийняттям рішення про продаж чи про відмову в продажі земельної ділянки.

II. Добросовісне набуття прав на нерухоме майно

Добросовісне набуття прав

Якщо є спір між добросовісною і недобросовісною особами, то за принципом добросовісності перевагу слід надати добросовісній особі.

Складною є ситуація, коли виник майновий спір між двома добросовісними особами, тобто коли обидві особи стали жертвами незаконних дій третьої особи.

ВП ВС у постанові від 21 вересня 2022 року у справі № 908/976/19 (провадження № 12-10гс21, пункти 5.60, 5.61) зазначила таке:

«...якщо добросовісна особа, тобто та, яка не знала та не могла знати про існування обтяжень речових прав на це майно або про наявність на нього речових прав третіх осіб, придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, то вона вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність), що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

5.61. Тому за відсутності в цьому Реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень **особа, яка добросовісно покладалася** на ці відомості, тобто не знала і не могла знати про існування таких прав чи обтяжень, **набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень».**

NB!

Ці висновки зроблені не лише для добросовісного набуття права власності, а й інших речових прав.

Тобто цілком можливим є добросовісне набуття права іпотеки.

Постанова ВП ВС від 15 червня 2021 року у справі № 922/2416/17 (провадження № 12-44гс20)

- За обставинами цієї справи господарський суд в іншій справі № 5023/5991/11 (про банкрутство) визнав фізичну особу – підприємця банкрутом та скасував арешти, накладені на майно боржника, й інші обмеження щодо розпорядження майном боржника, зобов'язав нотаріуса зняти заборону на належне боржнику спірне нерухоме майно. Нерухоме майно боржника було продане на аукціоні (за відсутності в Державному реєстрі відомостей про іпотеку банку). Згодом покупець (переможець аукціону) продав майно відповідачу.
- У справі, переглянутій ВП ВС, банк-позивач просив звернути стягнення на нерухоме майно.

ВП ВС дійшла таких висновків (п. 7.22):

1. Виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру, зокрема, на підставі судового рішення не впливає на чинність іпотеки. Скасування того судового рішення, яке мало наслідком внесення до Державного реєстру іпотек запису про припинення іпотеки, не відновлює її дії, оскільки іпотека зберігає чинність незалежно від відсутності певний час відомостей про неї у відповідному державному реєстрі.

Запис про іпотеку не може бути відновлений з моменту вчинення первинного запису, а вчиняється державним реєстратором повторно за наявності для цього підстав, передбачених законом, зокрема договору іпотеки, та судового рішення про визнання права іпотекодержателя.

2. За відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень. За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню.

При вирішенні таких спорів необхідно враховувати наявність чи відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження.

III. Публічні торги (аукціони)

ВП ВС у постанові від 22 червня 2021 року у справі № 200/606/18 (провадження № 14-125цс20) зробила висновок:

«61. Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що не може вважатися добросовісною особою, яка набула майно на прилюдних торгах, якщо така особа знала чи мала знати про порушення порядку реалізації майна, зокрема про порушення вимог до інформації про майно. Не може вважатися добросовісною і особа, яка знала чи мала знати про набуття нею майна всупереч закону, зокрема про набуття земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості, який на ній розміщений, чи про набуття такого об'єкта окремо від земельної ділянки, якщо таке набуття не допускається в силу закону».

Цей висновок відображений і в постанові ВП ВС від 06 липня 2022 року у справі № 914/2618/16 (провадження № 12-25гс21, пункт 55).

Підхід ВП ВС до порушень процедури організації та проведення аукціону чітко викладений у постанові від 21 вересня 2022 року у справі № 908/976/19 (провадження № 12-10гс21):

- «5.35. ...питання дотримання ліквідатором та організатором законодавчих приписів процедури організації та проведення аукціону у справі про банкрутство мають значення настільки, наскільки засвідчують добросовісність чи недобросовісність набувача майна. ...При формальному порушенні порядку проведення публічних торгів і недоведеності факту недобросовісної поведінки їх переможця таке порушення саме по собі не може спричинити негативних наслідків для переможця, добросовісність якого презюмується (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17 (пункт 57))».

Захистом добросовісних набувачів майна опікується і законодавець

28.03.2023 набрав чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності суб'єктів державного сектору економіки», яким ч. 2 ст. 388 ЦК України доповнена абзацом другим такого змісту: «Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане такому набувачеві на електронному аукціоні у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна».

Ця норма має доволі вузький зміст: стосується майна, проданого лише на електронному аукціоні та лише у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна. Втім, за практикою Верховного Суду інтереси добросовісного набувача захищаються у більш широкому колі відносин.

Добросовісність & Способи захисту

Постанова ВП ВС від 21 вересня 2022 року у справі № 908/976/19 (провадження № 12-10гс21):

- «5.36. З урахуванням наведеного Велика Палата Верховного Суду погоджується з тим, що визнання недійсними результатів аукціону та укладеного за їх наслідками відповідачами спірного договору не призведе до поновлення майнових прав заявниці (до введення її як власниці у володіння квартирою), що свідчить про неефективність означених способів захисту та наявність підстав для відмови в позові у цій частині.
- 5.37. Натомість задоволення вимоги про витребування нерухомого майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає характеру спірних правовідносин і призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна із чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними».

Позовні вимоги про визнання недійсним свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів, про визнання недійсним протоколу про проведення аукціону та про визнання недійсним акта про передання права власності не відповідають належним способам захисту.



Верховний
Суд

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!