



Верховний
Суд

«Право іпотеки: quo vadis?!»

Іпотечні читання-2021, 23 квітня 2021 року



Верховний
Суд

Позов про стягнення боргу за основним зобов'язанням (actio in personam) &
позов про звернення стягнення на предмет іпотеки (actio in rem)

Постанова ВП ВС від 19 травня 2020 року
у справі № 361/7543/17 (провадження № 14-546цс19)

Наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором за наведеними вище положеннями законодавства не є підставою для припинення грошового зобов'язання боржника і припинення іпотеки та не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, передбачений законодавством. З метою забезпечення однозначного розуміння ухваленого рішення у резолютивній частині слід зазначати, що звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається в рахунок стягнення заборгованості за основним договором, а отже таке звернення стягнення не є додатковим стягненням, яке могло б розумітися як подвійне.



Верховний
Суд

Майновий поручитель & поручитель

Постанова ВП ВС від 05.05.2020
у справі №161/6253/15-ц (провадження № 14-32цс20)

Поручитель і майновий поручитель є суб`єктами різних за змістом цивільних правовідносин. Поручитель є суб`єктом такого виду забезпечення виконання зобов`язання, як порука, а майновий поручитель є суб`єктом іншого виду забезпечення виконання зобов`язання - застави. Правовий статус поручителя й майнового поручителя врегульовано окремо, із суттєвими видовими відмінностями, достатніми для їх розрізнення та для вирішення спорів за їхньої участі шляхом безпосереднього застосування відповідних норм цивільного закону. Оскільки договір іпотеки є різновидом договору застави та окремим способом забезпечення зобов`язань, регулювання якого здійснюється статтями 572-593 глави 49 ЦК України і спеціальним законом, то до іпотечних правовідносин за участі майнового поручителя не підлягають застосуванню положення параграфу 3 глави 49 ЦК України (постанови Верховного Суду України від 16 жовтня 2012 року у справі № 3-43гс12 та від 17 вересня 2014 року у справі № 6-109цс14). Жодним із названих нормативних актів не передбачено солідарну відповідальність боржника за кредитним договором та іпотекодавцем. Отже, можна зробити висновок, що боржник за основним зобов`язанням та майновий поручитель - іпотекодавець не є солідарними боржниками, оскільки солідарна відповідальність настає лише у випадках, прямо передбачених законом або договором (стаття 541 ЦК України).



Верховний
Суд

Рецисорний позов при віндикації

Постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року
у справі № 372/266/15-ц (провадження № 14-396цс19)

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. Тому не є ефективним способом захисту права власника для мети витребування ним його майна з чужого незаконного володіння оспорювання не тільки рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, але й договорів, інших правочинів щодо спірного майна та документів, що посвідчують відповідне право. Останні не є підставами набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності. Такою підставою є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (пункт 94); постанову Верховного Суду України від 25 червня 2014 року у справі № 6-67цс14).

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком апеляційного суду про відмову у задоволенні вимоги про визнання недійсним договору іпотеки саме з огляду на те, що визнання цього договору недійсним не є необхідним для вирішення питання про належність права власності на спірну земельну ділянку та для її витребування. А власне таке витребування є метою власника.



Юридично значимі повідомлення, наслідки і недійсність

Верховний
Суд

Постанова ВП ВС від 29.09.2020 по справі № 757/13243/17

у разі дотримання іпотекодержателем вимог частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» щодо належного надсилання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимоги про усунення порушення основного зобов'язання невиконання вимог частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» щодо повідомлення іпотекодавця про конкретний спосіб задоволення вимог іпотекодержателя шляхом укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві не має наслідком настання нікчемності такої правочину та не є підставою, за умови дотримання інших вимог закону щодо такого виду правочину, для визнання такого договору недійсним, однак може бути підставою для відшкодування іпотекодавцю завданих збитків. за змістом статті 38 Закону України «Про іпотеку» неповідомлення всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти договір купівлі-продажу предмета іпотеки є підставою для відповідальності іпотекодержателя перед такими особами за відшкодування завданих збитків. З урахуванням наведеного Велика Палата Верховного Суду погоджується з позицією судів першої та апеляційної інстанцій про те, що неналежне повідомлення іпотекодавців про звернення стягнення на предмет іпотеки не є підставою для визнання оспорюваних правочинів недійсними чи витребування майна, оскільки правовим наслідком невиконання передбаченого статтею 38 Закону України «Про іпотеку» обов'язку іпотекодержателя повідомити іпотекодавців про намір відчужити предмет іпотеки визначено відшкодування іпотекодержателем збитків. Схожі висновки викладені в постановках Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 643/8134/16-ц (провадження № 61-224св17) та від 20 листопада 2019 року у справі № 345/2217/17 (провадження № 61-9606св19). Отже, неналежне повідомлення іпотекодавця про намір іпотекодержателя вчинити правочин щодо предмета іпотеки, за умови направлення вимоги згідно із частиною першої статті 35 Закону України «Про іпотеку», не є підставою для визнання недійсними договорів купівлі-продажу від 20 січня 2017 року, укладених між ТОВ «Каунт-про» і ТОВ «ФК «Ратіо інвест».



Верховний
Суд

Належний відповідач в спорах про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки

Постанова ВС від 30.09.2020 по справі № 405/1873/14-ц

У справі за позовом іпотекодержателя про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, який перебуває в спільній частковій власності, як відповідачі мають залучатись всі співвласники предмета іпотеки.

У справі, що переглядається, банк пред`явив позовну вимогу про визнання права на іпотеку нежитлової будівлі, АА1аа1а2кр, загальною площею 1789,7 кв. м, що розташована у АДРЕСА_1 та звернення стягнення на неї, до ОСОБА_1 , ОСОБА_2 як співвласників спірної нерухомості. Натомість, ТОВ «Київжитлосвіт», яке придбало на публічних торгах частку в спільній частковій власності, залучене до участі у справі як третя особа. Позивач клопотав про залучення до участі у справі ТОВ «Київжитлосвіт» як співвідповідача не заявляв, а тому, за таких обставин, відсутні підстави для задоволення позовних вимог про визнання права на іпотеку нежитлової будівлі, АА1аа1а2кр, загальною площею 1789,7 кв. м, що розташована у АДРЕСА_1 та звернення стягнення на неї, внаслідок неналежного складу відповідачів. Натомість суди відмовили в задоволенні вказаних позовних вимог унаслідок необґрунтованості позовної вимоги про визнання права на іпотеку, та як похідної вимоги про звернення стягнення на спірну нерухомість. Тому судові рішення в частині відмови зазначених позовних вимог підлягають зміні в мотивувальній частині.



Верховний
Суд

Проблема частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку»

Постанова ВС КЦС від 18.11.2020 в справі № 336/7326/17 (провадження № 61-48527св18)

«в приватному праві недійсність (нікчемність чи оспорюваність) може стосуватися або «вразити» договір, правочин, акт органу юридичної особи чи документ. Проте недійсність (нікчемність чи оспорюваність), з урахуванням її направленості на не допущення або прискання порушення цивільних прав та інтересів чи їх відновлення, не може стосуватися вимоги. По своїй суті в частині четвертій статті 36 Закону України «Про іпотеку» (в редакції чинній на момент виникнення спірних правовідносин) встановлено спеціальну підставу припинення забезпеченого іпотекою зобов'язання. Тобто, частина четверта статті 36 Закону України «Про іпотеку» (в редакції чинній на момент виникнення спірних правовідносин) є спеціальною нормою, яка поширюється лише на зобов'язання, забезпечені іпотекою, що виключає застосування загальної норми статті 599 ЦК України про припинення зобов'язання лише належним виконанням. Така спеціальна підстава припинення забезпеченого іпотекою зобов'язання означає, що припиняються будь-які наступні вимог іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання. Тобто це правило поширюється на усі випадки позасудового врегулювання вимог іпотекодержателя на основне зобов'язання у повному обсязі, включаючи як основний обов'язок боржника, так і додаткові обов'язки, що існують в межах того ж самого зобов'язального правовідношення. Та обставина, чи залишилося після вказаного позасудового врегулювання фактично не виконаною будь-яка частина основного зобов'язання значення не має



Верховний
Суд

Проблема частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку»

Ухвала ВП ВС від 15.12.2020 по справі № 910/17048/17 (провадження № 12-85гс20)

- справа № 910/17048/17 містить виключну правову проблему щодо застосування частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку», оскільки суди допускають її неоднозначне тлумачення. В одних випадках суди розуміють буквально наведене положення Закону та відмовляють у задоволенні будь-яких вимог кредитора, пред'явлених після звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку, незалежно від того, задоволені вимоги кредитора (іпотекодержателя) за рахунок предмета іпотеки в повному обсязі чи ні (постанови від 17 квітня 2019 року у справі № 204/7148/16-ц, від 20 червня 2018 року у справі № 757/31271/15-ц, від 27 лютого 2019 року у справах № 643/18466/15-ц, та № 263/3809/17, від 03 липня 2019 року у справі № 646/7699/13-ц, від 20 листопада 2019 року у справі № 295/795/19), а в інших випадках суди застосовують положення наведеної норми права в системному тлумаченні з положеннями статей 591, 598, 599 ЦК України та, встановивши, що за рахунок предмета іпотеки не в повному обсязі задоволені вимоги кредитора, а отже, зобов'язання не припинилось, задовольняють їх у судовому порядку (постанова від 26 лютого 2019 року у справі № 914/355/17);
- необхідно відступити від правових висновків Касаційного цивільного суду, викладених у постановях від 20 червня 2018 року у справі № 757/31271/15-ц, від 27 лютого 2019 року у справах № 643/18466/15-ц та № 263/3809/17, від 13 лютого 2019 року у справі № 759/6703/16-ц, від 17 квітня 2019 року у справі № 204/7148/16-ц, від 03 липня 2019 року у справі № 646/7699/13-ц, від 20 листопада 2019 року у справі № 295/795/19, щодо застосування при вирішенні спорів, які виникли на підставі кредитних правовідносин, частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку» про відсутність підстав для стягнення суми заборгованості за договором позики, яка залишилася після реалізації предмета іпотеки шляхом позасудового врегулювання спору на підставі договору, оскільки такі вимоги є недійсними.



Верховний
Суд

Позов про визнання права іпотеки припиненим чи про визнання відсутності права іпотеки

постанова ВП ВС від 26 січня 2021 року
в справі № 522/1528/15-ц (провадження № 14-67цс20)

відповідно до практики Великої Палати Верховного Суду відомості державного реєстру прав на нерухомість презюмуються правильними, доки не доведено протилежне, тобто державна реєстрація права за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права, але створює спростовувану презумпцію права такої особи (пункт 6.30 постанови Великої Палати Верховного Суду від 02 липня 2019 року у справі № 48/340 (провадження № 12-14звг19), пункт 4.17 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2019 року у справі № 911/3594/17 (провадження № 12-234гс18)). Отже, наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право іпотеки чи іншого речового права створює презумпцію належності права особі, яка ним володіє внаслідок державної реєстрації (Buchbesitz (нім.) - книжкове володіння). **Якщо власник предмета іпотеки або інша зацікавлена особа вважає, що таке право іпотеки припинено або взагалі не існувало, то може звернутися з позовною вимогою про визнання права іпотеки припиненим чи про визнання відсутності права іпотеки, оскільки судові рішення про задоволення такої вимоги є підставою для державної реєстрації припинення права іпотеки (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).** Отже, ефективність позовної вимоги про визнання відсутності права чи про визнання права припиненим має оцінюватися, виходячи з обставин справи залежно від того, чи призведе задоволення такої вимоги до дійсного захисту інтересу позивача без необхідності повторного звернення до суду (принцип процесуальної економії).



Верховний
Суд

Стаття 23 Закону України «Про іпотеку» і виконавче провадження

Постанова ВС ОП КЦС від 01.03.2021 по справі № 201/16014/13-ц

Верховний Суд у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду дійшов висновку про те, що відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення цього договору, у тому числі права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні.



Рецисорний позов і належні відповідачі

Верховний
Суд

Ухвала ВС КЦС від 17.03.2021 по справі 125/2157/19

колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленій постанові Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 372/504/17 (провадження № 14-325цс18) шляхом його конкретизації щодо належного складу відповідачів за рецисорним позовом та вказівки, що за позовом заінтересованої особи (не сторони договору) про визнання недійсним договору як відповідачі мають залучатись всі сторони правочину, а тому належними відповідачами є сторони оспорюваного договору, а не одна із них.



Чи є рецисорний позов негаторним?!

Верховний
Суд

Ухвала ВС КГС від 01.04.2021 по справі № 910/20607/17

колегія суддів вважає за необхідне відступити від правового висновку, викладеного у постанові від 02.12.2020 у справі №911/1659/19, яка розглядалася колегією суддів Касаційного господарського суду, що входить до складу іншої палати (судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності), про те, що **спір про визнання недійсним договору іпотеки та скасування рішень про державну реєстрацію є негаторним**, що зумовлює застосування до спірних правовідносин статті 391 Цивільного кодексу України, а тому справа № 910/20607/17 підлягає передачі на розгляд об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду.



Виселення при купівлі предмета іпотеки частково за власні кошти

Верховний
Суд

Постанова ВС ОП КЦС від 12.04.2021 по справі № 310/2950/18

У справі, яка переглядається, встановлено, що спірна квартира, загальною вартістю 332 585 грн, була придбана частково за особисті кошти відповідачів (103 085 грн) і частково за кошти отриманого кредиту (229 500 грн). Сторони цей факт не оспорювали. За таких обставин, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку, що вважати спірну квартиру придбаною за рахунок кредиту банку, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, не можна, а відтак, і виселенню з такої квартири без надання іншого жилого приміщення, відповідачі не підлягають. Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду відступає від висновків щодо застосування татей 39-40 Закону України «Про іпотеку» та статті 109 ЖК Української РСР у подібних правовідносинах, викладених у постановах Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 жовтня 2018 року у справі № 305/388/17 (провадження № 61-37226св18) та від 20 лютого 2019 року у справі № 334/7331/15 (провадження № 61-15007св18), а саме, в разі встановлення, що в іпотеку передано нерухоме майно, придбане не лише за кредитні кошти, а й за особисті кошти іпотекодавця, з посиланням на статтю 40 Закону України «Про іпотеку» та статтю 109 ЖК Української РСР наявні правові підстави для виселення відповідачів без надання іншого житла.



Добросовісний іпотекодержатель?!

Верховний
Суд

Ухвала ВС КЦС від 14.04.2021 по справі № 523/7609/17

колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладених Верховним Судом у складі колегій суддів Касаційного господарського суду у постановах від 11 березня 2020 року у справі № 904/5903/18 та від 26 червня 2018 року у справі № 910/19633/17 і вказати, що якщо на момент укладення договору іпотеки власником майна переданого в іпотеку згідно даних реєстру речових прав на нерухомість був іпотекодавець, іпотекодержатель покладався на відповідні дані і обставин щодо його недобросовісності при укладенні такого договору суди не встановили, підстави для визнання недійсним договору іпотеки відсутні.