



Верховний
Суд

«Захист прав в іпотечних спорах. Судова практика Верховного Суду»



—
Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 18.08.2021 в справі № 201/15310/16, друга судова
Палата КЦС ВС

Слід розмежовувати вимогу про стягнення боргу за основним зобов'язанням (actio in personam) та вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки (actio in rem). Вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки «піддається» впливу позовної давності. На неї поширюється загальна позовна давність тривалістю у три роки. На вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки поширюються всі правила щодо позовної давності (початок перебігу, зупинення, переривання, наслідки спливу тощо).



—
Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 18.08.2021 в справі № 201/15310/16, друга судова
Палата КЦС ВС

Тлумачення статті 264 ЦК України дає підстави для висновку, що вона пов'язує переривання позовної давності з будь-якими активними діями іпотекодавця, внаслідок яких він визнає існування саме іпотеки. Тому переривання перебігу позовної давності за основним зобов'язанням не перериває перебігу позовної давності за іншим обов'язком, у тому числі забезпечувальним.

Отже, вчиненням позичальником дій, що свідчать про визнання ним свого боргу за основним зобов'язанням, не переривається позовна давність за вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки, оскільки вимога про стягнення боргу за основним зобов'язанням і вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки є різними вимогами (основною та додатковою), застосування до додаткових вимог наслідків переривання перебігу позовної давності за основною вимогою законом не передбачено.



—
Верховний
Суд

ЗВЕРНУТИ УВАГУ! Постанова Верховного суду від 27 липня 2021 року у справі № 545/747/20, провадження № 61-18293св20

За загальним правилом ЦК України зі спливом позовної давності, навіть за наявності рішення суду про відмову в позові з підстав пропуску позовної давності, зобов'язання не припиняється.

Законом України «Про іпотеку» не передбачено такої підстави для припинення іпотеки, як сплив позовної давності до основної чи додаткової вимог кредитора за основним зобов'язанням.

Таким чином, якщо інше не передбачене договором, сплив позовної давності до основної та додаткової вимог кредитора про стягнення боргу за кредитним договором і про звернення стягнення на предмет іпотеки (зокрема, за наявності рішення суду про відмову в цьому позові з підстави пропущення позовної давності) само по собі не припиняє основного зобов'язання за кредитним договором, а тому не може вважатися підставою для припинення іпотеки відповідно до абзацу другої частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку».

Зазначене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду України, викладеними у постановах від 15 травня 2017 року у справі № 6-786цс17, від 05 липня 2017 року у справі № 6-1840цс16, а також Верховного Суду, викладеними у постановах від 28 січня 2019 року у справі № 639/7920/16-ц (провадження № 61-33814св18), від 01 липня 2020 року у справі № 727/11061/18 (провадження № 61-9980св19).



—
Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 11.08.2021 в справі № 523/7609/17, друга судова Палата КЦС ВС, про визнання недійсним договору іпотеки та скасування записів про державну реєстрацію та обтяження.

Оскільки на момент укладення договору іпотеки іпотекодавець була власником переданого в іпотеку нежитлового приміщення, майно у нього було витребувано пізніше, обставин щодо недобросовісності іпотекодержателя суди не встановили, тому відсутні підстави для визнання недійсним договору іпотеки

Примітка

Зазначений правовий висновок суттєво відрізняється від висновків у подібних справах, які раніше висловлювалися Верховним Судом.

Колегія суддів КЦС ВС чи не вперше захистила права добросовісного іпотекодержателя у такій категорії справ, коли судовим рішенням було встановлено, що іпотекодавець незаконно набув право власності на предмет іпотеки.

Принагідно зазначимо, що таке поняття як «добросовісний іпотекодержатель» не зустрічається у жодному нормативно-правовому акті.

Справу спочатку було передано на розгляд ВП ВС.



—
Верховний
Суд

Постанова ВП ВС від 15 червня 2021 року, у справі № 922/2416/17, якою практично змінено підходи застосування ст. 23. Закону України «Про іпотеку»

Увага на п. 7.22., зроблено «конкретизацію» висновків, зокрема такого:

- 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 (пункт 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17 за провадженням № 12-127гс19). **За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню.**

встановлено, що права особи, яка покладається на дані реєстру речових прав, мають пріоритет по відношенню до прав іпотекодержателя, чий запис про іпотеку було незаконно вилучено, або не було зареєстровано (дивись Об'єднану палату Верховного Суду у складі суддів Касаційного господарського суду в постанові від 16 жовтня 2020 року у справі № 922/1995/17);

на іпотекодержателя тепер покладеться обов'язок довести, що особа, яка придбала іпотечне майно, діяла недобросовісно.

☺ Що зі ст. 23 ????



Верховний
Суд

- Постанова КЦС ВС від 08.09.2021 у справі № 333/1912/14-ц
- Недійсність договору іпотеки, встановлена рішенням суду є істотною та нововиявленою обставиною у справі про звернення стягнення на предмет іпотеки, оскільки вона тягне за собою відмову в задоволенні позовних вимог.
- Увага!!!! Велика Палата Верховного Суду у постанові від 25 травня 2021 року у справі № 752/4995/17 (провадження № 14-41цс21) дійшла висновку про те, що нововиявленою обставиною є не факт ухвалення судового рішення, не саме це рішення як юридичний факт, а обставина, яку у ньому встановив суд.



Верховний
Суд

- Тлумачення ст. 38 Закону України «Про іпотеку».

Постанова Великої Палати ВС від 29 травня 2019 року в справі № 310/11024/15-ц

Якщо є договір про задоволення вимог іпотекодержателя (або іпотечне застереження), то позов про продаж предмета іпотеки по ст. 38 - неналежний спосіб захисту.

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, можливе лише за умови, *що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні*, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками. Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, є неналежним способом захисту.



—
Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 15.09.2021 № 752/14500/19 (61-554св21) -
про звернення стягнення на спадкове майно, яке є предметом іпотеки:

Преклюзивні строки, передбачені статтею 1281 ЦК України (пред`явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців), не застосовуються у випадку смерті іпотекодавця, відмінного від боржника (майновий поручитель).

Пункті 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18) зазначено, що стаття 17 Закону України «Про іпотеку» визначає підстави для припинення іпотеки, серед яких немає такої як смерть іпотекодавця, оскільки за змістом частини першої статті 1282 ЦК України та частини першої статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, який як спадкоємець набуває статус іпотекодавця.

Таким чином, преклюзивні строки, передбачені статтею 1281 ЦК України (пред`явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців), не застосовуються у випадку смерті іпотекодавця, відмінного від боржника (майновий поручитель)



—
Верховний
Суд

Постанова об'єднаної палати Касаційного господарського суду
від 06.08.2021 № 910/20607/17

Оскільки наявність обтяження спірних квартир іпотекою передбачає заборону або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, позов про визнання недійсним договору іпотеки та зняття заборони відчуження з виключенням відповідних записів з Державного реєстру іпотек є негаторним, оскільки спрямований на усунення перешкод власнику в реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном, і позовна давність до таких позовних вимог не застосовується.

Суду дійшов висновку, що позов про визнання недійсним договору іпотеки, зняття заборони відчуження та припинення обтяження є негаторним, що зумовлює застосування до спірних правовідносин ст. 391 ЦК України, а відтак, на позовні вимоги у цій справі позовна давність не поширюється.



—
Верховний
Суд

Постанова Велика Палата Верховного Суду від 08.06.21 року справа № 346/1305/19.

- предметом спору була вимога іпотекодержателя про скасування арешту накладеного на іпотечне майно, який заважав позивачеві звернути стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку.

Однією з підстав для відмови у державній реєстрації прав є наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно (пункт б частини першої статті 24 Закону № 1952-IV). Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті б частини першої цієї статті, не застосовується у разі державної реєстрації права власності на нерухоме майно іпотекодержателем - фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України «Про іпотеку». Наявність зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки обтяжень, інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем (пункту 7 частини четвертої статті 24 Закону № 1952-IV).

Обтяження предмета іпотеки, зареєстровані **після** державної реєстрації іпотеки за банком або іншою фінансовою установою, не є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки іпотекодержателем та для державної реєстрації за ним (зокрема і за новим кредитором, який набув прав іпотекодержателя від банку чи іншої фінансової установи) права власності на цей об'єкт у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».

???? – є думка колег, що це стосується тільки проблемних банків!!!!



Верховний
Суд

Виселення при купівлі предмета іпотеки частково за власні кошти

Постанова ОП КЦС ВСвід 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 статей 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.



—
Верховний
Суд

Стаття 23 Закону України «Про іпотеку» & 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.



Верховний
Суд

Добросовісність & майнові права як предмет договору іпотеки

Той факт, що на час укладення спірного договору іпотеки стаття 5 Закону України «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки не може свідчити про його недійсність, оскільки головною умовою, яку повинні встановити суди, є наявність порушення прав і законних інтересів особи, яка оспорує зазначені договори.

Висновок в постанові ОП КЦС від 04 липня 2020 року справа № 520/10060/16



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року
у справі № 361/7543/17 (провадження № 14-546цс19)

Позов про стягнення боргу за основним зобов'язанням & позов про звернення стягнення на предмет іпотеки

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

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 20.05.2020 року у справі № 591/4618/16-ц (провадження № 61-12775св18)

Належний відповідач в спорах про недійсність договору щодо предмета іпотеки

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 523/9076/16-ц зроблено висновок, що пред`явлення позову до неналежного відповідача не є підставою для відмови у відкритті провадження у справі, оскільки заміна неналежного відповідача здійснюється в порядку, визначеному ЦПК України. За результатами розгляду справи суд відмовляє в позові до неналежного відповідача та приймає рішення по суті заявлених вимог щодо належного відповідача. Тобто, визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість, встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову - обов`язком суду, який виконується під час розгляду справи, а не на стадії відкриття провадження.

Тобто, пред`явлення позову до неналежного відповідача є самостійною підставою для відмови в задоволенні позову.

У справі, що переглядається, сторонами договору купівлі-продажу від 18 квітня 2016 року є АТ КБ «ПриватБанк» (продавець) та ТОВ «Естейт Селлінг» (покупець). Позов пред`явлено ОСОБА_2 до ТОВ «Естейт Селлінг». АТ КБ «ПриватБанк» є третьою особою, а не співвідповідачем. Позивач клопотань про залучення АТ КБ «ПриватБанк» співвідповідачем не заявляла.



—
Верховний
Суд

Реалізація предмета іпотеки з прилюдних торгів у ході виконавчого провадження

Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 923/971/19

Велика Палата Верховного Суду підтримала правовий висновок Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду щодо конкуренції норм статті 49 Закону України «Про іпотеку» та статті 61 Закону України «Про виконавче провадження», визначивши, що іпотекодержатель, як єдиний стягувач у виконавчому провадженні з виконання судового рішення про стягнення на його користь грошових коштів, на підставі частини першої статті 49 Закону України «Про іпотеку» має право залишити за собою предмет іпотеки за початковою ціною шляхом заліку своїх забезпечених вимог у рахунок ціни майна, щодо якого звертається стягнення, за результатами кожних торгів, які оголошено такими, що не відбулися.



Верховний
Суд

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду зазначила, що у правовому регулюванні процедури продажу майна, на яке звернено стягнення державним (приватним) виконавцем, норми статті 61 Закону України «Про виконавче провадження» є загальними відносно до норм статті 49 Закону України «Про іпотеку», якими визначено особливості реалізації іпотечного майна з публічних торгів, зважаючи на правовий режим майна, що відчужується, як обтяженого іпотекою стягувача іпотекодержателя та з огляду на переважне право іпотекодержателя на задоволення вимог за рахунок предмета іпотеки.



—
Верховний
Суд

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати
Касаційного цивільного суду від 16 травня 2018 року у справі № 449/1154/14
(провадження № 61-1137св18)

Охорона інтересів добросовісного іпотекодержателя

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Суди встановили, що на момент укладення договору іпотеки ОСОБА_9 був власником житлового будинку переданого в іпотеку, була згода його дружини на укладення цього договору, інших зареєстрованих співвласників на той час не існувало. Право власності на 1/2 будинку за його батьком не було зареєстроване. І лише рішенням Перемишлянського районного суду 27 квітня 2015 року було визнано право власності на частки в цьому будинку як за спадкоємцями ОСОБА_9 (який помер у 2006 році) так і спадкоємцями ОСОБА_12 - батька іпотекодавця ОСОБА_9 (який помер в 2008 році).

Банк, як добросовісний іпотекодержатель, який поклався на дані реєстру прав на нерухомість, про те, що ОСОБА_9 був одноособовим власником житлового будинку, і тому уклав договір іпотеки. В такій ситуації відмова у задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки суперечить захисту інтересів добросовісного іпотекодержателя.



—
Верховний
Суд

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної Палати
Касаційного цивільного суду від 11 листопада 2019 року
у справі № 756/15538/15-ц (провадження № 61-18736сво18)

Охорона інтересів добросовісного іпотекодержателя

«Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду (частина перша статті 3 Закону України «Про іпотеку»). Вона має похідний характер від основного зобов'язання і, за загальним правилом, є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3 Закону України «Про іпотеку»). Оскільки Законом України «Про іпотеку» не передбачено таких підстав для припинення іпотеки, як витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку, тому такі підстави не припиняють основне зобов'язання та не є самостійною підставою для припинення іпотеки».



Верховний
Суд

Відмовлено у визнанні договору іпотеки недійсним, з дотриманням принципу добросовісності
Постанова КЦС ВС від 02 березня 2020 року у справі № 205/7997/16-ц

Згідно з положеннями частин четвертої та п'ятої статті 177 СК України орган опіки та піклування проводить перевірку заяви про вчинення правочину щодо нерухомого майна дитини та надає відповідний дозвіл, якщо в результаті вчинення правочину буде гарантоване збереження права дитини на житло.

За таких обставин вчинення батьками малолітньої дитини певного правочину за відсутності попереднього дозволу органу опіки та піклування порушує установлену статтею 177 СК України заборону. Проте сам по собі **цей факт не є безумовним підтвердженням наявності підстав для визнання правочину недійсним**. Правочин може бути визнаний недійсним, якщо його вчинення батьками без попереднього дозволу органу опіки та піклування призвело до порушення права особи, в інтересах якої пред'явлений позов, тобто до звуження обсягу існуючих майнових прав дитини та/або порушення охоронюваних законом інтересів дитини, зменшення або обмеження прав та інтересів дитини щодо жилого приміщення.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 травня 2020 року
у справі №161/6253/15-ц (провадження № 14-32цс20)

Майновий поручитель & поручитель?!

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

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 24 квітня 2019 року
у справі №523/10225/15-ц (провадження № 14-159цс19)

Позовна давність & Іпотека

Надіславши 06 березня 2009 року відповідачу ОСОБА_11 вимогу про дострокове погашення заборгованості, ВАТ «Кредитпромбанк» змінило строк виконання основного зобов'язання у сторону зменшення до 05 квітня 2009 року. З огляду на зазначене, доводи касаційної скарги про те, що відлік позовної давності має обраховуватися з 22 липня 2022 року не заслуговують на увагу.

Не заслуговують на увагу доводи, наведені у касаційній скарзі, щодо переривання позовної давності на підставі частини другої статті 264 ЦК України у зв'язку з тим, що банк звернувся з вимогами до іпотекодавців про звернення стягнення на предмети іпотеки в рахунок заборгованості за Кредитним договором в межах позовної давності та ухвалою Комінтернівського районного суду Одеської області від 25 березня 2013 року зупинено провадження у справі, з огляду на таке.

Позовна давність шляхом пред'явлення позову переривається саме на ту частину вимог (право на яку має позивач), що визначена ним у його позовній заяві. Що ж до вимог, які не охоплюються пред'явленим позовом, та до інших боржників, то позовна давність щодо них не переривається.

Обов'язковою умовою переривання позовної давності шляхом пред'явлення позову також є дотримання вимог процесуального закону щодо форми та змісту позовної заяви, правил предметної та суб'єктної юрисдикції та інших, порушення яких перешкоджає відкриттю провадження у справі.



—
Верховний
Суд

Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 року
№ 8-р/2020 (щодо відповідності Конституції України
(конституційності) положень ч. 1, 2 ст. 23 ЗУ "Про іпотеку"

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої
особи

Іпотека є специфічним видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні його власника, який обмежений у правомочності самостійно розпоряджатися предметом іпотеки. Тобто іпотека обмежує такий елемент права власності, як право розпорядження нерухомим майном, яке є предметом іпотечного договору. Зазначений вид забезпечення виконання зобов'язання передбачає стимулювання боржника до належного виконання зобов'язання та запобігання негативним наслідкам, що настають у разі порушення ним свого зобов'язання. У разі порушення боржником свого зобов'язання до особи, яка передала в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання такого зобов'язання, можуть бути застосовані заходи цивільно-правової відповідальності у виді звернення стягнення на предмет іпотеки. Особливістю цього виду забезпечення виконання зобов'язання є те, що обтяження майна іпотекою відбувається незалежно від зміни власника такого майна, тому стосовно кожного наступного власника іпотечного майна виникають ризики настання відповідальності перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання, зокрема звернення стягнення на предмет іпотеки.



—
Верховний
Суд

Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 року
№ 8-р/2020 (щодо відповідності Конституції України
(конституційності) положень ч. 1, 2 ст. 23 ЗУ "Про іпотеку"

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої
особи

Обтяження нерухомого майна іпотекою передбачає заборону або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном та виникає з моменту внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту такого обтяження.

Набувач предмета іпотеки не позбавлений можливості отримувати інформацію про обтяження майна іпотекою самостійно або за допомогою третіх осіб та здатний виявити розумну обачність, щоб убезпечити себе від негативних наслідків, пов'язаних із набуттям статусу іпотекодавця, у тому числі і тих, що можуть настати у разі невиконання основного зобов'язання. Хоча обтяження майна іпотекою і впливає на можливість реалізації набувачем іпотечного майна свого конституційного права власності через обмежену правомочність розпоряджатися предметом іпотеки, втручання у таке право є мінімальним та спрямоване на врахування інтересів усіх суб'єктів вказаних правовідносин.



—
Верховний
Суд

Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 року № 8-р/2020 (щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень ч. 1, 2 ст. 23 ЗУ "Про іпотеку")

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи

Положення частини першої статті 23 Закону № 898 не порушують розумного балансу між правами та інтересами іпотекодержателя (кредитора) і іпотекодавця (набувача іпотечного майна). До того ж факт обізнаності набувача іпотечного майна щодо перебування нерухомого майна в іпотеці не має істотного значення, адже відчуження предмета іпотеки іпотекодавцем за згодою або без згоди іпотекодержателя жодним чином не припиняє іпотеки. Водночас набувач іпотечного майна, до відома якого не доведено інформацію про те, що нерухоме майно є предметом іпотеки, володіє достатніми засобами юридичного захисту, передбаченими чинним законодавством України, у разі порушення його конституційного права власності, а також вимог закону при вчиненні правочину.

Конституційний Суд України зазначає, що положення частини першої статті 23 Закону № 898, які визначають наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи, безпосередньо не стосуються питання позбавлення іпотекодавця (набувача іпотечного майна) права власності на предмет іпотеки або ж його примусового відчуження у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки.



Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 травня 2020 року
у справі № 161/6253/15-ц (провадження № 14-32цс20)

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої
особи

Відповідно до вимог статті 23 Закону № 898-IV у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою, оскільки у момент передачі майна в іпотеку іпотекодавець не був її власником. Іпотека залишається дійсною незалежно від зміни власника майна.

Таку правову позицію неодноразово висловлював Верховний Суд України у постановках від 24 грудня 2014 року (провадження № 6-201цс14), від 05 лютого 2014 року (провадження № 6-131цс13) та Вищий господарський суд України у своїй постанові від 09 лютого 2015 року (провадження № 54/315), з якими мав бути обізнаний і суд першої інстанції та суд апеляційної інстанції, залучити до участі у справі власника майна переданого в іпотеку, і який отримав це майно у результаті розгляду господарського спору як суб`єкт підприємницької діяльності.

У даному випадку всі обов`язки іпотекодавця перейшли до ОСОБА_1 у момент переходу до нього права власності на предмет іпотеки і при цьому не має значення чи був він обізнаний з тим, що вказане майно обтяжене.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року у справі № 643/17966/14-ц (провадження № 14-203цс19)

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи

Якщо судовий акт скасовано, то він не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення.

За таких умов у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису, який виключено на підставі незаконного рішення суду. Це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису в Державний реєстр іпотек.

Тому ухвалення судом рішення про недійсність договору іпотеки, яке згодом було скасоване, не спростовує презумпції правомірності правочину, а договір іпотеки (права й обов'язки сторін) залишається чинним з моменту його первинної реєстрації в Державному реєстрі іпотек.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року у справі № 643/17966/14-ц (провадження № 14-203цс19)

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи

За таких обставин, ураховуючи сутність іпотеки та зміст правових механізмів забезпечення прав усіх сторін спірних правовідносин, ефективним відновленням прав кредитора у зв'язку зі скасуванням незаконного рішення є застосування передбаченої угодою сторін процедури звернення стягнення на іпотечне майно як однієї з умов надання (отримання) кредиту.

Саме такі висновки щодо застосування до спірних правовідносин статті 23 Закону № 898-IV та поширення її дії на особу, щодо якої встановлено факт переходу права власності на квартиру під час виключення з Державного реєстру іпотек запису про обтяження права власності на цю квартиру, викладені у постановах Верховного Суду України від 16 вересня 2015 року (провадження № 6-1193цс15) та від 05 жовтня 2016 року (провадження № 6-1582цс16), а також неодноразово підтримані колегією суддів Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у постановах від 10 травня 2018 року у справі № 643/18839/13-ц (провадження № 61-4453св18), від 23 січня 2019 року у справі № 643/12557/16-ц (провадження № 61-18566св18) та від 13 березня 2019 року у справі № 643/19761/13-ц (провадження № 61-5447зпв18), і Велика Палата Верховного Суду не вбачає правових підстав від їх відступу.



Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року
у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18)

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до спадкоємця

56. Стаття 17 Закону України «Про іпотеку» визначає підстави для припинення іпотеки, серед яких немає такої як смерть іпотекодавця, оскільки за змістом частини першої статті 1282 ЦК України та частини першої статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, який як спадкоємець набуває статус іпотекодавця. Відтак, іпотека у зв'язку з фактом набуття її предмета у власність спадкоємцями боржника-іпотекодавця не припиняється.

61. За змістом пункту 1 частини першої статті 593 ЦК України та частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку» право застави (зокрема, іпотека) припиняється у разі припинення зобов'язання, забезпеченого заставою.

62. 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.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18)

Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до спадкоємця

55. Приписи статей 1281 і 1282 ЦК України та статті 23 Закону України «Про іпотеку» регламентують особливості правового регулювання відносин між кредитором і спадкоємцями боржника, зокрема і в зобов'язаннях, забезпечених іпотекою. За змістом цих приписів:

1. У разі переходу права власності на предмет іпотеки у порядку спадкування право іпотеки є чинним для спадкоємця;
2. Спадкоємець, до якого перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця;
3. Спадкоємець (фізична особа) не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником такий спадкоємець відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки;
4. Спадкоємець зобов'язаний повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо йому відомо про борги останнього;

Кредитор має пред'явити свою вимогу до спадкоємців протягом 6 місяців з дня, коли він дізнався або міг дізнатися про відкриття спадщини, незалежно від настання строку вимоги, а якщо кредитор спадкодавця не знав і не міг знати про відкриття спадщини, то не пізніше одного року від настання строку вимоги;

6. Наслідком пропуску кредитором вказаних строків звернення з вимогою до спадкоємців є позбавлення кредитора права вимоги.



—
Верховний
Суд

Постанова КЦС ВС від 03 лютого 2021 року у справі № 278/3367/19-ц (вимоги до спадкоємців боржника- іпотекодавця)

Частина третя статті 1281 ЦК України не може бути застосована до спірних правовідносин, оскільки право вимоги виникло у позивача за життя боржника, а тому до спірних правовідносин не можуть застосовуватися правила щодо обрахування строку пред'явлення вимоги до спадкоємця померлого боржника. У такому випадку підлягає застосуванню правило про шестимісячний строк для пред'явлення вимоги спадкоємцям боржника, який починає відлік від дня, коли кредитор дізнався або за усіма обставинами міг дізнатися про відкриття спадщини, незалежно від настання строку вимоги.

Такий спосіб обрахування строку для пред'явлення вимоги кредитора спадкоємцям боржника, що передбачає його початковим моментом час до смерті боржника, порушуватиме права кредитора у спадкових правовідносинах та безпідставно позбавлятиме його права на пред'явлення такої вимоги після смерті боржника. За життя боржника правила статті 1281 ЦК України не можуть бути застосовані, оскільки відсутні відповідні правові підстави, зокрема не виникли спадкові правовідносини, відсутні спадкоємці, яким має бути пред'явлена така вимога.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року
у справі № 643/17966/14-ц (провадження № 14-203цс19)

Предмет іпотеки

Оскільки квартира у багатоквартирному житловому будинку не була самостійним предметом іпотеки, тому позивач не вправі реалізувати свої права іпотекодержателя шляхом примусового звернення стягнення на неї у встановленому законом порядку незалежно від інших квартир у багатоквартирному житловому будинку, бо таке житлове приміщення як окрема частина об'єкта нерухомого майна не було самостійним предметом іпотеки, а може бути визначено як частка багатоквартирного будинку, який є предметом іпотеки.

За викладених обставин Велика Палата Верховного Суду підтримує правові висновки, викладені у постановах Верховного Суду України від 16 вересня 2015 року (провадження № 6-1193цс15) та від 05 жовтня 2016 року (провадження 6-1582цс16), у яких зазначено, що неможливо звернути стягнення на квартиру як на частину об'єкта нерухомого майна (частину предмета іпотеки) в разі визначення предметом іпотеки за договором іпотеки будинку у цілому, а не окремих квартир.



—
Верховний
Суд

Постанова Верховного суду України від 06 липня 2016 року у справі № 6 1213цс16, постанова Верховного Суду від 19 квітня 2018 року у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 161/3376/17, постанова Верховного Суду від 04 липня 2018 року у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 335/640/15-ц

Предмет іпотеки /реконструкція

Новоствореним об'єктом нерухомості вважається виключно об'єкт, створений без прив'язок до іншого, вже існуючого нерухомого майна, без використання його складових структурних елементів. Тобто, не є новоствореним об'єктом нерухомого майна вже існуючий об'єкт нерухомості зі зміненими зовнішніми та внутрішніми параметрами.



—
Верховний
Суд

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 11 грудня 2019 року у справі № 520/1185/16-ц (провадження №61-28728св18)

Поширення іпотеки на будинок, побудований на земельній ділянці, яка перебуває в іпотеці

Колегія суддів Першої судової палати виходила з того, що відповідно до частин п`ятої та шостої статті 6 Закону України «Про іпотеку», якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов`язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

Об`єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об`єкта незавершеного будівництва. Аналіз частини п`ятої статті 6 Закону України «Про іпотеку» свідчить про те, що вона регулює правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташовані будівлі на момент укладення договору іпотеки. У такому разі передачі разом із земельною ділянкою підлягають і такі будівлі.



—
Верховний
Суд

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 11 грудня 2019 року у справі № 520/1185/16-ц (провадження №61-28728св18)

Поширення іпотеки на будинок, побудований на земельній ділянці, яка перебуває в іпотеці

Колегія суддів Першої судової палати виходила з того, що відповідно до частин п'ятої та шостої статті 6 Закону України «Про іпотеку», якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. Аналіз частини п'ятої статті 6 Закону України «Про іпотеку» свідчить про те, що вона регулює правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташовані будівлі на момент укладення договору іпотеки. У такому разі передачі разом із земельною ділянкою підлягають і такі будівлі.



Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду в постанові від 21 березня 2018 року у справі № 235/3619/15-ц (провадження № 14-11цс18)

Ціна предмета іпотеки

«виходячи зі змісту поняття «ціна», як форми грошового вираження вартості товару, послуг тощо, аналізу норм статей 38, 39 Закону України «Про іпотеку» можна зробити висновок, що у розумінні норми статті 39 Закону України «Про іпотеку» встановлення початкової ціни предмету іпотеки у грошовому вираженні визначається за процедурою, передбаченою частиною шостою статті 38 цього Закону. Разом з тим відповідно до статей 19, 57 Закону України «Про виконавче провадження» сторони виконавчого провадження під час здійснення виконавчого провадження не позбавлені можливості заявляти клопотання про визначення вартості майна, тобто визначення іншої ціни предмета іпотеки, ніж буде зазначена в резолютивній частині рішення суду, якщо наприклад, така вартість майна змінилася. З урахуванням наведеного, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що у спорах цієї категорії, лише не зазначення у резолютивній частині рішення суду початкової ціни предмета іпотеки в грошовому вираженні не має вирішального значення, та не тягне за собою безумовного скасування судових рішень».



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 травня 2020 року
у справі № 921/730/13-г/3 (провадження № 12-6гс20)

Розмір боргу / преюдиція?!

При розгляді справи про звернення кредитором стягнення на майно заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) останній може заперечувати проти суми заборгованості за основним зобов'язанням, навіть якщо вона встановлена судовим рішенням у справі за позовом кредитора до боржника та/або поручителя, зокрема доводити, що сума боргу є меншою або відсутня взагалі. Рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем щодо стягнення заборгованості, яким визначено розмір такої заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) за основним кредитним зобов'язанням і за загальним правилом не може бути оскаржено в апеляційному порядку такою особою у разі її не залучення до участі у справі.



Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року
у справі № 372/266/15-ц (провадження № 14-396цс19)

Визнання недійсним договору іпотеки при витребуванні майна

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.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 711/4556/16-ц (провадження № 14-88цс19)

Припинення іпотеки чи договору іпотеки?!

Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3, абзаци другий і сьомий частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку», пункт 1 частини першої і речення друге цієї частини статті 593 ЦК України).

Зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом (частина перша статті 598 ЦК України). Однією з таких підстав, встановлених законом, є виконання, проведене належним чином (стаття 599 ЦК України).

За належного виконання у повному обсязі забезпеченого іпотекою основного зобов'язання за кредитним договором припиняється як це зобов'язання, так і зобов'язання за договором іпотеки, які є похідними від основного зобов'язання (аналогічний висновок сформулював Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 14 лютого 2018 року у справі № 910/16461/16; див. також пункт 61 постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц).



Верховний
Суд

Позов про визнання права іпотеки припиненим чи про визнання відсутності права іпотеки постановою ВП ВС від 26 січня 2021 року в справі № 522/1528/15-ц

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

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 01 квітня 2020 року
у справі №520/13067/17 (провадження № 14-397цс19)

Нотаріус/державний реєстратор не є відповідачем/співвідповідачем

73. Велика Палата Верховного Суду вважає, що зміст і характер відносин між учасниками справи, встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи підтверджують, що спір у позивачки є саме з ТзОВ «Кей-Колект» з приводу порушення ним права власності позивачки на квартиру внаслідок дій ТзОВ «Кей-Колект» щодо реєстрації за ним такого права. Фізична особа, яка досягла повноліття, у цивільному процесі може бути стороною саме як така особа, а не як нотаріус, державний реєстратор тощо.

74. Отже позовна вимога про визнання незаконною та скасування державної реєстрації права власності на квартиру не може бути звернена до приватного нотаріуса, яку позивачка визначила співвідповідачем. Державний реєстратор, зокрема і приватний нотаріус, зобов'язаний виконати рішення суду щодо скасування державної реєстрації речового права або його обтяження незалежно від того, чи був цей реєстратор залучений до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, чи не був залучений.



—
Верховний
Суд

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 20.05.2020 року у справі № 591/4618/16-ц (провадження № 61-12775св18)

Належний відповідач в спорах про недійсність договору щодо предмета іпотеки

18 квітня 2016 року відбувся продаж квартири, яка розташована за адресою: АДРЕСА_1 на підставі договору купівлі-продажу, укладеного між АТ КБ «ПриватБанк» та ТОВ «Естейт Селлінг» відповідно до статті 38 Закону України «Про іпотеку» та пункту 27 розділу «Застереження про задоволення вимог іпотекодержателя відповідно до статті 36 Закону України «Про іпотеку» іпотечного договору», а також рішення Зарічного районного суду м. Суми від 26 червня 2013 року у справі № 591/2117/13-ц.

У справі, що переглядається, сторонами договору купівлі-продажу від 18 квітня 2016 року є АТ КБ «ПриватБанк» (продавець) та ТОВ «Естейт Селлінг» (покупець). Позов пред`явлено ОСОБА_2 до ТОВ «Естейт Селлінг». АТ КБ «ПриватБанк» є третьою особою, а не співвідповідачем. Позивач клопотань про залучення АТ КБ «ПриватБанк» співвідповідачем не заявляла.



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 клопотань 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

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 березня 2018 року
у справі № 760/14438/15-ц (провадження № 14-38цс18)

Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки

Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду.

Застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом визнання права власності на предмет іпотеки - це виключно позасудовий спосіб урегулювання спору, який сторони встановлюють самостійно у договорі.

З урахуванням вимог статей 328, 335, 392 ЦК України у контексті статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання право власності на нього за іпотекодержателем.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками. Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, є неналежним способом захисту.



—
Верховний
Суд

Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 17 березня 2020 року
у справі № 916/3146/17 (провадження № 12-15гс20)

Правові наслідки завершення позасудового врегулювання

У постанові від 13 лютого 2019 року у справі № 759/6703/16-ц Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду зазначив, що згідно зі змістом статей 1, 33, 36 Закону України «Про іпотеку» використання позасудового врегулювання способу звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до умови іпотечного договору, яка містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, незалежно від наявності інших предметів іпотеки по інших іпотечним договорам, призводить до задоволення вимог кредитора за основним зобов'язанням. Враховуючи, що іпотекодержатель сам обрав такий спосіб захисту і зареєстрував за собою право власності на предмет іпотеки, суд дійшов висновку про наявність підстав для задоволення позову про припинення договору поруки, який позивач уклав з банком, як додаткове забезпечення зобов'язань за кредитним договором.

У постановках від 27 лютого 2019 року у справі № 643/18466/15-ц, від 27 лютого 2019 року у справі № 263/3809/17 та від 17 квітня 2019 року у справі №204/7148/16?ц Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду дійшов висновку про відсутність підстав для задоволення позовів про стягнення кредитної заборгованості (позики) з тих підстав, що позивачі у позасудовому порядку звернули стягнення на предмет іпотеки, тоді як статтею 36 Закону України «Про іпотеку» передбачено таку підставу припинення зобов'язання, як позасудове врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки з метою забезпечення вимог кредитора - іпотекодержателя.

В свою чергу колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду вважає, що внаслідок звернення стягнення на предмет іпотеки або застави шляхом визнання за кредитором права власності на нього, кредитор не втрачає права вимоги до боржника щодо одержання задоволення порушеного основного зобов'язання за рахунок іншого виду забезпечення.



—
Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі № 644/3116/18 (провадження № 14-45цс20)

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

Закон № 898-IV прямо вказує, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, є одним зі шляхів звернення стягнення на предмет іпотеки.

Підписавши іпотечне застереження, сторони визначили лише можливі шляхи звернення стягнення, які має право використати іпотекодержатель. Стягнення є примусовою дією іпотекодержателя, направленою до іпотекодавця з метою задоволення своїх вимог. При цьому до прийняття Закону № 1304-VII право іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки (як у судовому, так і в позасудовому порядку) залежало не від наявності згоди іпотекодавця, а від наявності факту невиконання боржником умов кредитного договору.

Водночас Закон № 1304-VII ввів тимчасовий мораторій на право іпотекодержателя відчужувати майно іпотекодавця без згоди останнього на його відчуження. З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що квартира площею 37,10 кв. м за адресою: АДРЕСА_1, яка використовується позивачем як місце постійного проживання, не може бути примусово стягнута на підставі дії Закону № 1304-VII, у тому числі і шляхом реєстрації права власності за АТ «КБ «Приватбанк» як забезпечення виконання ОСОБА_1 умов кредитного договору від 23 квітня 2008 року, укладеного в іноземній валюті. Отже, у нотаріуса були наявні підстави для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на вказану квартиру за АТ «КБ «Приватбанк». Аналогічний висновок щодо застосування положень Закону № 1304-VII міститься у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі № 802/1340/18-а. Підстави для відступу від цього висновку відсутні.



—
Верховний
Суд

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 червня 2019 року у справі № 344/3627/16-ц (провадження № 61-21032св18)

Юридично значимі повідомлення

«загальноприйнятим у світовій практиці є застосування щодо юридично-значимих повідомлень принципу «доставки (одержання)» повідомлень, якщо сторони прямо не передбачили застосування принципу «відправлення». Зокрема: (а) у підпункті 3 пункту 1.-1:109 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказано, що повідомлення вступає в силу у момент досягнення адресата, якщо з нього не слідує більш пізній момент вступу в силу; (б) згідно пунктів 2, 3 Принципів європейського контрактного права з урахуванням положень пунктів (4) та (5), будь-які повідомлення набирають чинності з моменту, коли вони отримані адресатом. Повідомлення вважається одержаним адресатом, коли його вручено їй за місцем його діяльності або за поштовою адресою, або, якщо він не має місця діяльності або поштової адреси, - за місцем його постійного проживання; (в) відповідно до пункту 4 статті 1 Конвенції УНІДРУА про міжнародний факторинг від 28 травня 1988 року письмове повідомлення може бути не підписане, але в ньому обов'язково повинна зазначатись особа, яка його зробила або від імені якої воно зроблене. «Письмове повідомлення» включає телеграми, телекси і будь-які інші види телекомунікаційних повідомлень, які можна відтворити у формі документа, але не обмежується ними. Письмове повідомлення вважається наданим, коли воно отримане адресатом. Підхід стосовно застосування принципу «доставки (одержання)» юридично-значимих повідомлень висловлений і в українській судовій практиці. У постанові Верховного Суду України від 13 квітня 2016 року у справі 6-2988цс15 вказано, що: «[...] розглядаючи питання про дотримання під час проведення торгів положень пункту 3.11 Тимчасового положення, суди мають установити, чи було письмово повідомлено, зокрема, боржника про дату, час, місце проведення прилюдних торгів та про стартову ціну, за якою майно пропонується до продажу. При цьому під письмовим повідомленням слід розуміти не тільки направлення відповідних відомостей зазначеним особам у письмовому вигляді, а й отримання цими особами необхідних відомостей. Отже, загальний зміст поняття «повідомлення» передбачає не тільки направлення відомостей, з якими особу слід ознайомити, а й отримання цією особою зазначених відомостей».



—
Верховний
Суд

Проблема частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку»

Постанова ВС КЦС від 18.11.2020 в справі № 336/7326/17

«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

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.



Верховний
Суд

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ !!!