



Верховний
Суд

«Судова практика Верховного Суду в іпотечних спорах»

07 серпня 2020 року



Верховний
Суд

Восьмий основний розділ «Про право застави»

§ 222. Річ, яку належно надають кредиторіві для забезпечення його вимоги, загалом називається заставою.

§ 223. Заставою може служити будь-яка річ, яка перебуває в обігу: якщо вона рухома, то вона називається ручною (майновою) заставою, або заставою у вузькому розумінні; якщо вона нерухома, то вона називається іпотекою, або заставою нерухомості.

**Цивільний
кодекс**

Галичини

1797



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

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати
Касаційного цивільного суду від 12 грудня 2018 року
у справі № 758/3453/16-ц (провадження № 61-18037св18)

Чи існує конструкція абстрактної іпотеки?!

Тлумачення абзацу 9 статті 1, статті 24 Закону України «Про іпотеку» дозволяє зробити висновок, що:

- іпотекодержателем може бути тільки особа, яка є кредитором за основним зобов'язанням. Це пов'язано з тим, що для іпотеки є характерною така властивість як слідування, оскільки іпотека слідує за основним зобов'язанням з метою його забезпечення;
- для відступлення прав за іпотечним договором необхідним є вчинення правочину в письмовій формі з нотаріальним посвідченням;
- Законом України «Про іпотеку» не передбачено існування конструкції «абстрактної» іпотеки, при якій іпотека існує поза зв'язком із забезпеченням основного зобов'язання. Тобто, законодавством не допускається такої конструкції, коли суб'єктом права вимоги за основним договором буде один суб'єкт, який набув право вимоги внаслідок відступлення, а іпотекодержателем - інший суб'єкт, адже призначенням іпотеки є забезпечення основного зобов'язання.



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 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

Окрема думка Гудими Д. А. щодо постанови Великої Палати Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі № 523/10225/15-ц (провадження № 14-159цс19)

Позовна давність & іпотека

Зверненням до позичальника з позовом у справі № 428/4827/13-ц про звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором товариство перервало перебіг позовної давності за вимогами до позичальника про стягнення заборгованості за кредитним договором.

У випадку пред`явлення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, як і у випадку пред`явлення кредитором позову до боржника про стягнення кредитної заборгованості, кредитор заявляє про порушення боржником права кредитора на належне виконання основного зобов`язання, у зв`язку з чим кредитор просить суд захистити це право. А тому звернення до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки або з позовом про стягнення грошового боргу спрямовані на захист права кредитора на належне виконання боржником основного зобов`язання за кредитним договором.

Обставини справи № 523/10225/15-ц, яку розглядала Велика Палата Верховного Суду, та справ № 639/7829/15-ц і № 423/1642/15-ц, які розглянув Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду, є подібними з огляду хоча би на те, що у постанові в справі № 639/7829/15-ц Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду вважав, що подання позову до позичальника й іпотекодавця про звернення стягнення на предмет іпотеки перериває позовну давність за вимогою про стягнення заборгованості за кредитним договором з позичальника та поручителя; а у постанові в справі № 423/1642/15-ц дійшов висновку, що подання позову до позичальника про звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором перериває позовну давність за вимогою до позичальника про стягнення заборгованості за кредитним договором. Натомість у постанові в справі № 523/10225/15-ц Велика Палата Верховного Суду вважала, що стосовно тих вимог, які не охоплені пред`явленим позовом, і заявлені до інших боржників, ніж вказані у позові, позовна давність не переривається.



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:

55.1. У разі переходу права власності на предмет іпотеки у порядку спадкування право іпотеки є чинним для спадкоємця;

55.2. Спадкоємець, до якого перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця;

55.3. 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;

55.4. Спадкоємець зобов'язаний повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо йому відомо про борги останнього;

55.5. 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;

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



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 29 травня 2019 року
у справі № 501/1703/16-ц (провадження № 14-138цс19)

Ст.12 Закону України «Про іпотеку» нікчемність/оспорюваність?!

Згідно з частиною третьою статті 9 Закону № 898-IV іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя, зокрема передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування. Правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди іпотекодержателя є недійсним (частина третя статті 12 Закону № 898-IV). У матеріалах справи відсутні будь-які докази, які б підтверджували надання іпотекодержателем майна на момент укладення договору згоди на передачу в оренду предмета іпотеки. Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого не майнового або майнового права та інтересу. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути, зокрема припинення дії, яка порушує право (частина 1, пункт 3 частини другої статті 16 ЦК України). За таких обставин суди дійшли обґрунтованого висновку про те, що договір оренди № 7 від 31 січня 2015 року є недійсним, оскільки його недійсність встановлена законом, та відповідно до положень статті 215 ЦК України – нікчемним



Верховний
Суд

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 червня 2019 року
у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18)

Визнання правочину нікчемним як спосіб захисту

Визнання нікчемного правочину недійсним за вимогою його сторони не є належним способом захисту прав, оскільки не призведе до реального відновлення порушених прав позивача, адже нікчемний правочин є недійсним у силу закону. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та в мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину.



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

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 спрах 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

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 07 квітня 2020 року
у справі №743/534/16-ц (провадження № 14-689цс19)

Юрисдикція

6.27. Спір про виконання позичальником - фізичною особою - підприємцем господарського кредитного договору, господарське зобов'язання за яким забезпечене іпотекою комерційної нерухомості такого позичальника належить до юрисдикції господарських судів.

6.28. Як уже зазначалося вище, у справі, яка переглядається, позивачка просила визнати припиненими зобов'язання за укладеними нею кредитним договором та іпотекою. При цьому в кредитному договорі відображено статус позивачки як фізичної особи - підприємця, а договір іпотеки містить вказівку про підписання його фізичною особою, не зазначаючи про статус іпотекодавця як суб'єкта господарювання.

6.35. Водночас лише та обставина, що фізична особа - підприємець не відобразила наявність у неї такого статусу в тексті укладеного договору, не змінює характеру набутих нею прав та обов'язків як таких, що виникли з господарських правовідносин, якщо такі правовідносини мають ознаки здійснення їх у межах господарської діяльності.



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

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду від 21 листопада 2018 року у справі № 243/7935/16-ц (провадження № 61-18384сво18)

Видача дубліката нотаріального документа

«Видача дублікату допускається у разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом. Перелік підстав видачі дубліката документа є вичерпним і розширювальному тлумаченню не підлягає. У випадку звернення до нотаріуса за отриманням дубліката нотаріального документа з інших підстав, ніж передбачені статтею 53 Закону України «Про нотаріат», зокрема у зв'язку з отриманням права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу, у нотаріуса відсутні правові підстави для видачі банку дубліката нотаріально посвідченого документа.

Крім того, коло осіб, яким надано право отримати дублікат утраченого або зіпсованого документа, не підлягає розширювальному тлумаченню, оскільки порушуватиме права учасників відповідних правовідносин та нотаріальної таємниці, визначеної статтею 8 Закону України «Про нотаріат». Отже, іпотекодержатель не має права на отримання дубліката правовстановлюючого документа на предмет іпотеки, оскільки статтею 38 Закону України «Про іпотеку» передбачено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки та йому не надано інших правомочностей, які б входили до змісту права на продаж предмета іпотеки. У такому випадку правовстановлюючим документом (у розумінні документа, який підтверджує його право власності на предмет іпотеки) є відповідне судове рішення, яким звернуто стягнення на предмет іпотеки».



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 іншим 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 І.-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 у 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

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати
Касаційного цивільного суду від 13 листопада 2019 року
у справі № 757/13243/17 (провадження № 61-48569св18)

Правові наслідки невиконання іпотекодержателем обов'язку повідомити про намір укладення договору купівлі-продажу & юридично значимі повідомлення

Очевидно, що різні підходи до умов застосування способів задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання (зокрема, щодо правових наслідків невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку письмово повідомити іпотекодавця, оцінки предмету іпотеки), не може розглядатися в контексті динамічного розвитку судової практики і забезпечити розумну передбачуваність судових рішень. Тому колегія суддів вважає, що необхідне формування єдиної правозастосовчої практики щодо умов застосування способів задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання (зокрема, щодо правових наслідків невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку письмово повідомити іпотекодавця, оцінки предмету іпотеки), для забезпечення розумної передбачуваності судових рішень, а тому справа містить виключну правову проблему і її вирішення необхідне для забезпечення розвитку права та формування єдиної правозастосовчої практики.