

Витребування майна з чужого незаконного володіння на користь власника

№39, 31 жовтня 2019

Микола Максимов ,
адвокат
RIYAKO&PARTNERS

Головна стаття

"Білі плями" у законодавчому врегулюванні права власності на частку у статутному капіталі

Компетентна думка

Приватна власність & податки

Земля як об'єкт права власності

Способи захисту власності: визнання права власності

Визнання права власності в порядку спадкування: проблемні аспекти правозастосовної практики

Власність і технології

Право власності на нерухомість

Судовий погляд

Судові спори щодо права власності (витребування майна від добросовісного набувача)

Як захистити свою власність від неправомірних посягань?

На цей час судова практика у сфері захисту права власності змінюється досить динамічно. Верховний Суд приймає рішення, котрі деколи докорінно змінюють правові позиції, які роками формував Верховний Суд України. На увагу заслуговують окремі думки суддів Верховного Суду, особливо колишніх науковців-теоретиків, що висвітлюють юридичні проблеми, які для практиків давно вважалися вирішеними.

Інститут витребування майна з чужого незаконного володіння на користь власника покликаний максимально ефективно захистити права законного власника майна та добросовісного набувача. Витребування майна з чужого незаконного володіння запобігає необхідності визнавати недійсними ланцюги незаконних правочинів із нерухомим майном і дає змогу суду розглянути справу в максимально короткий проміжок часу. Важливим є той аспект, що на практиці механізм витребування майна має відповідати загальним принципам і нормам, які прийнято у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Згідно з п. 67 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 25.12.2015 р. № 1127, для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подають документи, що підтверджують право власності заявника на нерухоме майно.

Проблема може виникнути на стадії, коли особою, яка подала позов про витребування майна з чужого незаконного володіння, є титульний власник майна, який не оформив відповідних правовстановлюючих документів. Наприклад, особа, яка фактично прийняла спадщину, але не може оформити свідоцтво про право на спадщину внаслідок того, що спадкове майно вибуло з володіння спадкодавця поза його волею. У такій ситуації спадкоємець вимушений звернутися до суду з позовом про витребування майна з чужого незаконного володіння, але проблема виникає на стадії державної реєстрації права власності спадкоємця, адже окрім рішення суду про

витребування майна спадкоємець має надати державному реєстратору також відповідний правовстановлюючий документ. Вирішенням цієї проблеми може бути додаткова вимога у позовній заяві про визнання права власності на спадкове майно (фактично рішення суду стане також правовстановлюючим документом у разі задоволення вимоги про визнання права власності) або обрання іншого способу захисту порушеного права, аніж витребування майна, наприклад, визнання окремих правочинів недійсними та застосування реституції.

Фактично саме перший варіант пропонують деякі судді Верховного Суду в окремих думках до судових рішень.

Контраргументом зазначеного варіанту є те, що визнання права власності як спосіб захисту може використовувати суд у разі, коли особа не може оформити свої права нотаріальним шляхом за визначеною законом процедурою. Визнання правочинів щодо відчуження спадкового нерухомого майна недійсними може створити передумову для того, що жодні чинники не перешкоджатимуть отриманню особою у нотаріуса свідоцтва про право власності на спадкове майно. У такому випадку абсолютно зайвими вбачаються дії щодо витребування майна з чужого незаконного володіння та визнання права власності на спадкове майно.

Не менш важливою проблемою витребування майна залишається питання ефективного захисту інтересів кінцевого набувача майна, що вибуло з володіння першого власника поза його волею. Згідно із судовою практикою кінцевий покупець має право пред'явити вимогу до продавця нерухомого майна про відшкодування завданих збитків. Досить поширеним випадком є ситуація, коли продавець майна зникає або не має достатньо грошових коштів або майна, щоб відшкодувати завдані збитки. **Виникає запитання: чи може потерпіла сторона (доволі часто добросовісний набувач) пред'явити вимогу до особи**, яка своїми незаконними діями спричинила вибуття майна з володіння першого власника, або нотаріуса, який вчинив нотаріальні дії щодо незаконного вибуття майна?

Насамперед варто зазначити, що нотаріус не несе відповідальності за посвідчення правочинів на підставі підроблених документів. Компетенція нотаріуса фактично обмежується перевіркою державної реєстрації права власності на нерухоме майно та відсутності обтяжень. Відповідальність за підроблення документів або застосування примусу стосовно власника майна несуть саме винуваті треті особи. Виключно у випадку, якщо під час кримінального провадження вироком суду буде підтверджено причетність нотаріуса до незаконних дій, можливо буде пред'явити до нього цивільний позов і вимагати стягнення завданих збитків.

Щодо першої особи, яка набуває майно від законного власника (здебільшого шахрай), то намагання стягнути грошові кошти з цієї особи в порядку цивільного судочинства, найімовірніше, призведе до невдачі. По-перше, найчастіше такі особи не володіють грошовими коштами або майном, по-друге, досить важко встановити їх місце проживання або мешкання, по-третє, потерпіла особа не перебуває у договірних відносинах із першою особою, яка набуває майно від законного власника. Як наслідок, відсутні правові підстави для стягнення коштів у позадоговірному порядку.

Досить цікавою є остання судова практика щодо визнання недійсними договорів з відчуження майна у випадку, якщо продавець майна має грошові борги і в нього наявна інформація щодо судового рішення про стягнення з нього боргу або відкриття відповідного виконавчого провадження.

Як зазначає Велика Палата Верховного Суду в постанові у справі № 369/11268/16-ц, договори щодо відчуження майна, спрямовані на уникнення звернення стягнення на майно, є фіктивними.

Суттєвим аспектом є обізнаність боржника з наявними судовими або виконавчими провадженнями щодо нього, наприклад, явка в судові засідання або отримання судових повісток.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2019

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2019

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2019