

ЦИВІЛЬНЕ, ПІДПРИЄМНИЦЬКЕ  
ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.4:347.9

DOI: 10.33663/1563-3349-2019-86-96

С. О. КОРОЄД

**ВИЗНАННЯ НЕДІЙСИМ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА  
(БЕЗ ЗАСТОСУВАННЯ РЕСТИТУЦІЇ)  
ЯК ЕФЕКТИВНИЙ СПОСІБ ЗАХИСТУ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ НА НЬОГО**

*Наводяться роз'яснення судової практики про розмежування таких способів захисту права власності, як реституція і ввідикація. Аналізуються кілька рішень Верховного Суду, в яких договори відчуження нерухомого майна визнавалися недійсними без застосування реституції. Досліджується питання ефективності зазначеного способу захисту прав та розкривається законодавчий механізм відновлення особи-відчужувача в правах власника в Реєстрі прав власності на нерухоме майно на підставі рішення суду про визнання договору недійсним без застосування реституції.*

**Ключові слова:** *недійсність договору, нерухоме майно, спосіб захисту, реституція, ввідикація, ефективність, судовий захист, право власності, відчужувач, власник.*

**Koroied Serhii. Recognition of a contract of alienation of real estate (without restitution) as an effective way of protecting the ownership of it**

*It is given clarification of court practices on the distinction of property rights such as restitution and vindication. It is analyzed several judgments of the Supreme Court, in which the contracts of alienation of real estate were recognized as void without restitution. The effectiveness of the mentioned method of protection of rights is studied and the legislative mechanism of restoration of the*

*alienator's rights as owner in the Register of property rights on real estate is revealed on the basis of the court's judgment on the invalidation of the contract without the use of restitution.*

**Key words:** *contract invalidity, real estate, method of protection, restitution, vindication, effectiveness, judicial protection, property rights, alienator, owner.*

Проблема вибору правильного (ефективного) способу захисту порушених прав власника нерухомого майна, яке вибуває з його володіння незаконним шляхом, в судовій практиці відома давно. Ще наприкінці 2008 року Верховний Суд України опублікував «Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними», в якому було зазначено: «На відміну від норм ч. 1 ст. 216 ЦК норми гл. 29 ЦК є спеціальними. У них закріплено основні способи захисту права власності, що можуть застосовуватися власником майна, зокрема з метою повернення майна в натурі, переданого за недійсним правочином (наприклад, віндикація). Вважаємо, що ст. 330 ЦК чітко розмежує випадки, в яких належним способом захисту порушеного права є визнання правочину недійсним та застосування наслідків його недійсності, від випадків, коли має заявлятися позов про витребування майна з чужого незаконного володіння. Якщо майно передане власником за правочином, який є нікчемним або оспорюваним, то позов про визнання правочину недійсним та (або) про застосування наслідків недійсності правочину має пред'являтися тоді, коли майно залишається у набувача. Тобто якщо вчинений один правочин і повернути майно можна шляхом застосування реституції, то ефективним способом захисту буде визнання правочину недійсним. Якщо ж набувач, який набув майно за недійсним правочином, надалі відчужив таке майно іншій особі, потрібно звертатися з віндикаційним позовом. Якщо після укладення недійсного правочину було укладено ще декілька, то вбачається правильним визнавати недійсними не всі правочини, а лише перший і заявляти позов про витребування майна в останнього набувача. Проте в цьому випадку немає перешкод для задоволення лише віндикаційного позову, оскільки право на витребування майна з чужого володіння не потребує визнання недійсним правочину, за яким майно вибуло від законного власника, воно лише обмежене добросовістю набувача і зберігається за власником за умови, якщо

майно вибуває з володіння власника поза його волею, що й повинно бути доведено в суді. Застосування реституції та повернення майна за недійсним правочином, враховуючи положення ст. 216 ЦК, є можливим тоді, коли предметом спору є правочин за участю власника і першого покупця (набувача)».

Пізніше це роз'яснення було відображене в п. 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», також було відтворене в «Аналізі Верховного Суду України практики застосування судами ст. 16 Цивільного кодексу України» (2014 р.) та відтоді послідовно застосовується судами, в т.ч. новим Верховним Судом України (див. наприклад, постанову Верховного Суду від 04.09.2019 в справі № 761/38793/14-ц).

За змістом цих роз'яснень, якщо нерухоме майно вибуло із власності особи на підставі недійсного правочину, то для повернення цього майна (відновлення особи в правах власника на це майно) особа має пред'явити або позов про визнання правочину недійсним (із обов'язковим застосуванням наслідків недійсності правочину – реституції – шляхом пред'явлення вимоги про повернення майна за недійсним правочином), або віндикаційний позов (якщо кінцевим набувачем є третя особа, з якою позивач не перебував у договірних відносинах).

Крім того, як впливає з роз'яснень Пленуму Верховного Суду України, відповідно до статей 215 та 216 ЦК суди розглядають справи за позовами: про визнання оспорюваного правочину недійсним і застосування наслідків його недійсності, про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину. Вимога про встановлення нікчемності правочину підлягає розгляду в разі наявності відповідного спору. Такий позов може пред'являтися окремо, без застосування наслідків недійсності нікчемного правочину. В цьому разі в резолютивній частині судового рішення суд вказує про нікчемність правочину або відмову в цьому. Вимога про застосування наслідків недійсності правочину може бути заявлена як одночасно з вимогою про визнання оспорюваного правочину недійсним, так і у вигляді самостійної вимоги в разі нікчемності правочину та наявності рішення суду про визнання правочину недійсним. Наслідком визнання правочи-

ну (договору) недійсним не може бути його розірвання, оскільки це взаємовиключні вимоги (п. 5 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»).

Водночас у судовій практиці зустрічаються судові рішення, в яких суди в резолютивній частині лише визнають договори відчуження майна недійсними, без застосування реституції чи ввідикації. Наприклад, у одній зі справ позивач просила визнати недійсним договір купівлі-продажу квартири, який був укладений представником позивача з перевищенням повноважень (при укладенні оскаржуваного правочину представником позивача були вчинені дії з перевищенням наданих повноважень та укладено договір не з тією особою, з якою позивач мала намір укласти договір при наданні довіреності представнику, в зв'язку з чим відбулося порушення прав позивача). Апеляційний суд, визнавши договір купівлі-продажу недійсним (при цьому не застосовуючи реституцію), послався на ч. 1 ст. 216 ЦК України (яка передбачає, що недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні в натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину) та відмовив у задоволенні додаткової позовної вимоги про визнання права власності позивача на вказану квартиру, оскільки відповідно до зазначеної норми закону позивач відновлюється в правах власника квартири, і додаткового визнання за нею цього права не потрібно. В свою чергу, Верховний Суд зауважив, що суд апеляційної інстанції правильно встановив, що оскаржуваним договором було порушено права позивача, оскільки він був укладений з перевищенням наданих представнику повноважень. Водночас Верховний Суд звернув увагу, що відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. Однак, якщо майно вибуло з володіння власника за його волею (наприклад, передане іншій особі у володін-

ня, зберігання) і в подальшому відплатно продане зберігачем добросовісному набувачу, то витребування від останнього майна не допускається. Враховуючи те, що майно вибуло з володіння позивача з її волі, однак не тій особі, якій було заплановано, правочин, вчинений представником з перевищенням повноважень, порушив права власника нерухомого майна позивача, тому позивач обрала правильний та ефективний спосіб захисту порушеного права (постанова Верховного Суду від 03.10.2019 в справі № 711/8571/16-ц, провадження № 61-24306св18).

В іншій справі прокурор в інтересах селищної ради просив визнати недійсним та скасувати державний акт на право власності на земельну ділянку, виданий громадянину посадовими особами селищної ради, які зловживали своїм службовим становищем (за відсутності відповідного рішення селищної ради) та визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки, за яким вказаний громадянин відчужив земельну ділянку третій особі. Рішенням суду першої інстанції, з яким погодився Верховний Суд, позов було задоволено (постанова Верховного Суду від 24.10.2018 в справі № 466/187/10, провадження № 61-19985св18). При цьому реституція, як самостійний спосіб захисту, судом не застосовувалася.

Таким чином, у вказаних справах Верховний Суд застосував такий спосіб захисту права власності, як визнання правочину недійсним, але без застосування наслідків недійсності, що суперечило вищенаведеним роз'ясненням Верховного Суду України. А тому з'ясуванню питання, чи буде такий спосіб захисту порушеного права власності (тобто лише визнання договору відчуження майна недійсним, на підставі якого набувач став власником нерухомого майна, але без застосування наслідків недійсності – реституції) ефективним і чи може таке рішення суду призвести до відновлення позивача (відчужувача) в правах власника нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, й ставить за мету наша стаття.

Передусім звернемо увагу на можливість пред'явлення такого позову (тобто позову про визнання правочину недійсним без застосування реституції). Так, як роз'яснив Пленум Верховного Суду України, вимога про встановлення нікчемності правочину підлягає розгляду в разі наявності відповідного спору. Такий

позов може пред'являтися окремо, без застосування наслідків недійсності нікчемного правочину. В цьому разі в резолютивній частині судового рішення суд вказує про нікчемність правочину або відмову в цьому (абз. 2 п. 5 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»).

Тепер визначимось із правовими наслідками, які тягне за собою рішення суду про визнання договору недійсним. Враховуючи, що предметом нашого дослідження виступає недійсність договорів відчуження саме нерухомого майна, які підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, першочерговим є звернення до законодавства, яке регулює вчинення нотаріальних дій. Так, підпунктами 7.6 і 7.7 пункту 7 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, передбачено, що у разі одержання рішення суду про визнання нотаріально посвідченого договору недійсним або про розірвання такого договору нотаріус проставляє про це відмітку на примірнику договору, який зберігається в матеріалах нотаріальної справи, долучивши до нього копію рішення суду, а також проставляє відмітку в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій і, при можливості, на всіх інших примірниках договору. Документ, що посвідчує право власності та подавався для вчинення нотаріальної дії, повертається відчужувачу майна.

З цього положення Порядку вчинення нотаріальних дій вбачається, що у випадку укладення власником (відчужувачем) нерухомого майна договору про його відчуження іншій особі та подальше визнання судом такого договору недійсним правова підстава набуття такою особою права власності відпадає, а власнику (відчужувачу) нотаріус повертає правовстановлюючий документ на нерухоме майно. Таким чином, відчужувач нерухомого майна відновлюється в правах власника на нього, що буде посвідчуватись повернутим йому оригіналом правовстановлюючого документа, який подавався нотаріусу при укладенні недійсного договору.

Водночас маємо з'ясувати, при застосуванні якого саме способу захисту рішення суду спричинятиме зміни в Реєстрі прав власності на нерухоме майно. Так, відповідно до роз'яснень,

наведених в п. 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», рішення суду про задоволення позову про повернення майна, переданого за недійсним правочином, чи витребування майна із чужого незаконного володіння є підставою для здійснення державної реєстрації права власності на майно, що підлягає державній реєстрації, за власником, а також скасування попередньої реєстрації.

Отже, із зазначеного роз'яснення випливає, що відновлення відчужувача (позивача) в правах власника нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно можливе лише при заявленні позовних вимог про застосування або реституції, або віндикації.

Водночас маємо норму, закріплену в ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з якою в разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведено державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Аналіз наведеного положення Закону свідчить про такі можливі види судових рішень, на підставі яких державним реєстратором вноситься до державного реєстру прав запис про скасування державної реєстрації прав: а) рішення суду про скасування рішення про державну реєстрацію прав; б) рішення суду про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Отже, вказаним Законом прямо передбачено, що державним реєстратором вноситься запис про скасування державної реєстрації прав на підставі рішення суду про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав. Таким документом, в нашому випадку, буде нотаріально посвідчений договір відчуження нерухомого майна, який судом визнається недійсним. Визнання судом договору недійсним за своєю правовою природою є не чим іншим, як його скасуванням, тобто

його анулювання разом із тими правовими наслідками, які він створив (мається на увазі державну реєстрацію за набувачем права власності на підставі такого договору).

Це означає, що позивачу за таким позовом навіть не потрібно заявляти «похідні позовні вимоги» до державного реєстратора про скасування державної реєстрації прав, набутих набувачем на підставі недійсного договору.

Раніше в судовій практиці це питання вирішувалося простіше. Як роз'яснював Верховний Суд України, вирішуючи за позовами про визнання питання про наявність або відсутність тих чи інших правовідносин, суд при задоволенні позову зобов'язаний у необхідних випадках зазначити в резолютивній частині рішення і про ті правові наслідки, які тягне за собою таке визнання (наприклад, про анулювання актового запису про реєстрацію шлюбу в разі визнання його недійсним, анулювання свідництва про право власності в разі задоволення позову про витребування майна від добросовісного набувача тощо) (п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду України від 18.12.2009 № 14 «Про судові рішення у цивільній справі», п. 7 постанови Пленуму Верховного Суду України від 29.12.1976 № 11 «Про судові рішення»).

Отже, зважаючи на це роз'яснення, ухвалюючи рішення про визнання нотаріально посвідчених договорів відчуження нерухомого майна недійсним (без застосування реституції), суди не позбавлені можливості зазначити в рішенні суду про ті правові наслідки, які тягне за собою таке визнання, а саме зазначити про скасування рішення про державну реєстрацію права власності за набувачем у зв'язку із визнанням недійсним договору відчуження, на підставі якого за ним було зареєстроване таке право власності.

Таким чином, наведені положення законодавства свідчать, що такий спосіб захисту, як визнання недійсним договору відчуження нерухомого майна (без окремого заявлення позовної вимоги про застосування реституції), якщо теперішнім власником майна залишається набувач на підставі такого договору, буде ефективним способом захисту права власності відчужувача нерухомого майна за таким договором, адже рішення суду про визнання такого договору недійсним, з одного боку, стане підставою для повернення нотаріусом оригіналу попередньо-



го правовстановлюючого документа, а також для внесення до державного реєстру прав запису про скасування державної реєстрації права власності за набувачем, і як наслідок – залишення чинним попереднього запису про право власності відчужувача (позивача).

***Koroied Serhii. Recognition of a contract of alienation of real estate (without restitution) as an effective way of protecting the ownership of it***

The problem of choosing the right (effective) way to protect the violated rights of the owner of real estate, which withdraws from its possession illegally. The relevant clarifications of the Supreme Court of Ukraine on the distinction of such protection of property rights as restitution and vindication are analyzed.

According to the content of the above clarifications, if the real estate is withdrawn from the property of the person on the basis of an invalid transaction, then for the return of this property (restoration of the person's rights as the owner for this property), person must file a claim for recognition of the transaction as invalid (with compulsory application of the consequences of the invalidity of the transaction – restitution – by filing a claim on return of the property which is subject of invalid transaction), or vindication (if the final acquirer is a third party with whom the plaintiff was not in contractual relations).

Several judgments of the Supreme Court have been analyzed in which the courts in the resolute part only declare the alienation contracts as void without restitution or vindication.

The question of whether such a method of protection of the infringed rights on property (that is, only recognition of the contract of alienation of the property by virtue of which the acquirer became the owner of the real estate, without the consequences of invalidity – restitution), would be effective and whether such a court judgment could lead to the restoration of rights of the plaintiff (alienator) as the owner of the real estate in the Register of property rights for real estate.

It is established that a claim for invalidation of a contract may be individually filed without the consequences of a void transaction. In this case, in the resolute part of the court judgment, the court indicates the void of the transaction or refusal to do so.

It is also established that according to the Procedure of committing of notarial acts, in case of conclusion by the owner (alienator) of immovable property of the contract on its alienation to another person and further recognition by the court of such transaction as invalid, the legal basis for acquiring by such person of the property right disappears and the notary returns the title deed to owner (alienator) of real estate. Thus, the alienator of the real estate is restored in the rights of the owner on it, which will be certified by the original of the title deed returned to him, which was submitted to the notary upon conclusion of the invalid contract.

In addition, the analysis of the norm of Part 2 of Art. 26 of the Law of Ukraine «On state registration of material rights to real estate and their encumbrances» shows that the state registrar makes a record on cancellation of state registration of rights on the basis of a court judgment to cancel documents on the basis of which state registration of rights was made. Such a document, in our case, will be a notarized contract of alienation of real estate, which the court finds invalid. A court's recognition of a contract as invalid by its legal nature is nothing more than its cancellation, that is, its cancellation, together with the legal consequences that are created (meaning state registration of the acquirer of ownership under such a contract).

Thus, the analyzed provisions of the legislation indicate that such a method of protection, such as the invalidation of a contract on alienation of real estate (without a separate claim for restitution), if the current owner of the property remains the purchaser under such agreement, would be an effective way of protecting the property right of the alienator's property under such a contract, because the court's judgment to recognize such a contract as void, on one hand, will become a ground for notary to return the original of the previous title deeds, and for inclusion in the state register of record on the cancellation of state registration of ownership by the purchaser, and as a result - leaving valid of the previous record on ownership right of alienator (plaintiff).

**Key words:** contract invalidity, real estate, method of protection, restitution, vindication, effectiveness, judicial protection, property rights, alienator, owner.