

ДОКТРИНА В СУДОВІЙ ПРАКТИЦІ

БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ НЕ МОЖУТЬ БУТИ ПРЕДМЕТОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ОКРЕМО ВІД ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ*

<...>

41. Узагальнено доводи скаржника щодо підтвердження підстави касаційного оскарження, встановленої пунктом 4 частини другої статті 287 ГПК України, зводяться до встановлення обставин справи на підставі недопустимого доказу – біржового контракту від 28.03.2011 № 01 на придбання саду між ОСОБА_1 (продавець) та ОСОБА_6 (покупець), який передував договору від 28.12.2020, за яким, як стверджував скаржник, він придбав цей фруктовий сад, розташований на земельній ділянці площею 40,0639 га, у того ж продавця.

42. У разі оскарження судового рішення на підставі пункту 4 частини другої статті 287 ГПК України касаційна скарга має містити зазначення, яке саме процесуальне порушення з передбачених частинами першою, третьою статті 310 цього Кодексу призвело до прийняття незаконного судового рішення.

43. Підставою для скасування судового рішення та направлення справи на новий розгляд є також порушення норм процесуального права, на які посиляється скаржник у касаційній скарзі, що унеможливило встановлення фактичних обставин, які мають значення для правильного вирішення справи, якщо суд встановив обставини, що мають суттєве значення, на підставі недопустимих доказів (пункт 4 частини третьої статті 310 ГПК України).

44. Перш за все колегія суддів звертає увагу на те, що відсутність порушеного права позивача була мотивована апеляційним судом не через неможливість повторного продажу йому фруктового саду, який до цього був проданий тим самим продавцем відповідно до біржового контракту від 28.03.2011 № 01, а у зв'язку із недотриманням нотаріальної форми договору купівлі-продажу від 28.12.2020, який укладався позивачем.

45. Тому за наявності дефектів правочину, вчиненого позивачем, яким він і обґрунтовував наявність у нього порушеного права, обставина укладення (наявності) біржового контракту від 28.03.2011 № 01 на продаж фруктового саду не має суттєвого значення та не призвела до ухвалення незаконного судового рішення, а отже, не може бути достатньою підставою для скасування оскаржуваного судового рішення.

46. Колегія суддів погоджується з правильністю висновку апеляційного суду щодо відсутності у позивача порушеного права у зв'язку із придбанням фруктового саду, однак з інших мотивів, які викладені нижче.

* Витяг з постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 січня 2025 р. у справі № 904/8306/21 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125264764>> (дата звернення 27.04.2025).

47. Судами було встановлено, що предметом обох договорів від 28.03.2011 та від 28.12.2020 було придбання того самого фруктового саду, який складався із яблуневих дерев.

48. Як було також встановлено судами, 28.11.2013 відділом Держземагентства у Криничанському районі Дніпропетровської області була зареєстрована земельна ділянка, форма власності – державна власність, а 29.06.2021 було зареєстровано право власності на дану земельну ділянку за Затишніанською сільською територіальною громадою в особі Затишніанської сільської ради Криничанського району Дніпропетровської області.

49. Таким чином, станом на дату укладення договору купівлі-продажу від 28.03.2011 земельна ділянка, на якій знаходився фруктовий сад, ще не була зареєстрована, а станом на дату укладення позивачем договору купівлі-продажу від 28.12.2020 власником земельної ділянки була держава.

50. Продавець фруктового саду прав на землю під ним не оформлював, а тому разом із багаторічними насадженнями не міг продати відповідну земельну ділянку за жодним із договорів купівлі-продажу.

51. Багаторічні насадження – це різновид сільськогосподарських угідь, що відносяться до земель сільськогосподарського призначення.

52. Право власності на земельну ділянку поширюється, зокрема, на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки та багаторічні насадження, які на ній знаходяться (частина третя статті 373 ЦК України та частина друга статті 79 ЗК України).

53. Верховний Суд України у постанові від 25.02.2015 у справі № 6-14цс15 дійшов висновку, що багаторічні насадження не можуть розглядатися як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони розташовані, оскільки є складовою частиною цієї земельної ділянки.

54. Отже, відповідно до зазначених вище норм законів та із урахуванням висновку Верховного Суду України *фруктовий сад (багаторічні насадження) не міг бути предметом купівлі-продажу окремо від земельної ділянки, що вказує на нікчемність не тільки другого договору купівлі-продажу саду від 28.12.2020, але також і першого від 28.03.2011.*

55. Нікчемний договір не породжує тих прав і обов'язків, настання яких бажали сторони, і визнання такого договору недійсним судом не вимагається. Подібні правові висновки викладені в постановях Верховного Суду України від 19 жовтня 2016 року у справі № 6-1551цс16, від 18 січня 2017 року у справі № 6648цс16, у постанові Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі № 404/4702/18-ц (провадження № 61-8629св19).

56. Враховуючи наведене, у зв'язку із нікчемністю договору купівлі-продажу від 28.12.2020 з наведених у цій постанові мотивів та як наслідок – недоведеністю порушених прав позивача, висновок апеляційного господарського суду про відмову у позові є правильним і не спростовується доводами касаційної скарги. <...>