

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

22 червня 2016 року

м. Київ

*Судова палата у цивільних справах
Верховного Суду України в складі:*

*головуючого Гуменюка В.І.,
суддів Лященко Н.П., Охрімчук Л.І., Сімоненко В.М.,
 Романюка Я.М., Яреми А.Г.,*

розглянувши у відкритому судовому засіданні справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про усунення перешкод у користуванні власністю шляхом виселення за заявою ОСОБА_2 про перегляд ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 лютого 2015 року,

в с т а н о в и л а :

У лютому 2014 року ОСОБА_1 звернулася до суду із зазначеним позовом, мотивуючи вимоги тим, що 16 вересня 2013 року вона придбала предмет іпотеки – житловий будинок АДРЕСА_1, що належав на праві власності ОСОБА_2 та реалізований на прилюдних торгах.

Посилаючись на те, що колишній власник будинку ОСОБА_2 чинить їй перешкоди в користуванні й розпорядженні власністю, оскільки письмові вимоги про добровільне звільнення житлового будинку та зняття з реєстрації не виконує, ОСОБА_1 просила суд виселити відповідача з оспорюваного будинку зі зняттям з реєстраційного обліку.

Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області заочним рішенням від 9 вересня 2014 року, залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Чернігівської області від 21 листопада 2014 року, позовні вимоги ОСОБА_1 задовольнив: постановив усунути їй перешкоди у здійсненні права користування та розпорядження майном шляхом виселення ОСОБА_2 з будинку АДРЕСА_1 зі зняттям з реєстраційного обліку; вирішив питання розподілу судових втрат.

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 19 лютого 2015 року касаційну скаргу ОСОБА_2 відхилила, заочне рішення Ніжинського міськрайонного суду Чернігівської області від 9 вересня 2014 року та ухвалу Апеляційного суду Чернігівської області від 21 листопада 2014 року залишила без змін.

21 січня 2016 року до Верховного Суду України звернувся ОСОБА_2 із заявою про перегляд ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 лютого 2015 року з підстави невідповідності судового рішення суду касаційної інстанції викладеному у постанові Верховного Суду України висновку щодо застосування у подібних правовідносинах норм матеріального права.

На підтвердження своїх доводів заявник надав постанови Верховного Суду України від 21 жовтня та 16 грудня 2015 року.

У зв'язку із цим ОСОБА_2 просить ухвалу колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 лютого 2015 року, ухвалу Апеляційного суду Чернігівської області від 21 листопада 2014 року та заочне рішення Ніжинського міськрайонного суду Чернігівської області від 9 вересня 2014 року скасувати та ухвалити нове рішення, яким відмовити у задоволенні позовних вимог ОСОБА_1.

Заслухавши суддю-доповідача, дослідивши наведені в заяві доводи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України вважає, що заява підлягає задоволенню з огляду на таке.

Відповідно до статті 353 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) Верховний Суд України переглядає судові рішення у цивільних справах виключно з підстав і в порядку, встановлених цим Кодексом.

Згідно з пунктом 4 частини першої статті 355 ЦПК України заява про перегляд судових рішень у цивільних справах може бути подана з підстави невідповідності судового рішення суду касаційної інстанції викладеному у постанові Верховного Суду України висновку щодо застосування у подібних правовідносинах норм матеріального права.

За змістом статті 360⁴ ЦПК України Верховний Суд України задовольняє заяву за наявності однієї з підстав, передбачених частиною першою статті 355 цього Кодексу.

Суди під час розгляду справи встановили, що 23 серпня 2007 року між відкритим акціонерним товариством «Банк «Демарк» (далі – ВАТ «Банк «Демарк») та товариством з обмеженою відповідальністю «Ніжинбуд» (далі – ТОВ «Ніжинбуд») укладено договір про надання банківського кредиту.

З метою забезпечення належного виконання зобов'язання за кредитним договором того ж дня між ВАТ «Банк «Демарк» та ОСОБА_2 укладено іпотечний договір, предметом якого є житловий будинок АДРЕСА_1, що розташований на земельній ділянці площею S_1. Вартість предмета іпотеки визначена сторонами в розмірі 1 млн 451 тис. 875 грн (а.с. 75–84).

Станом на час укладення іпотечного договору зазначений предмет іпотеки належав на праві власності іпотекодавцю ОСОБА_2 на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого 20 грудня 2006 року виконавчим комітетом Ніжинської міської ради згідно з рішенням від

14 грудня 2006 року НОМЕР_1.

Пунктом 15 іпотечного договору передбачено, що звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися на підставі виконавчого напису нотаріуса або на вибір іпотекодержателя шляхом позасудового врегулювання на умовах, визначених цим договором. Задоволення вимог іпотекодержателя на його вибір може бути здійснено: шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання; шляхом продажу предмета іпотеки іпотекодержателем від свого імені будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу. Визначені договором способи задоволення вимог не перешкоджають іпотекодержателю застосовувати інші встановлені Законом України «Про іпотеку» способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

У зв'язку з невиконанням ТОВ «Ніжинбуд» зобов'язань за вказаним кредитним договором Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області задовольнив позовні вимоги ПАТ «Банк «Демарк», звернувши стягнення на предмет іпотеки в межах його вартості.

5 липня 2010 року районний суд видав виконавчий лист, на підставі якого державний виконавець Ніжинського міськрайонного управління юстиції Чернігівської області відкрив виконавче провадження.

Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області рішенням від 23 липня 2010 року, з яким погодились суди апеляційної й касаційної інстанцій, установив проживання ОСОБА_2 та ОСОБА_3 однією сім'єю як жінки та чоловіка без реєстрації шлюбу і визнав за останньою право власності на 1/2 частину житлового будинку.

У грудні 2012 року Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області виніс постанову про зміну сторони виконавчого провадження, зокрема ОСОБА_2 на ОСОБА_3 як співвласницю 1/2 частини предмета іпотеки.

16 вересня 2013 року проведено прилюдні торги з реалізації нерухомого майна, що є предметом іпотеки, – житловий будинок АДРЕСА_1. Переможцем торгів стала ОСОБА_1.

Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області рішенням від 15 листопада 2013 року, залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Чернігівської області від 19 грудня 2013 року та ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 березня 2014 року, відмовив ОСОБА_2 та ОСОБА_3 у задоволенні позовних вимог про визнання прилюдних торгів та їх результатів недійсними.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 13 січня 2014 року право власності на житловий будинок АДРЕСА_1 зареєстровано за ОСОБА_1 (а. с. 8).

Задовольняючи позовні вимоги ОСОБА_1, суд першої інстанції, з висновками якого погодились суди апеляційної й касаційної інстанцій, виходив з того, що спір між власником ОСОБА_1 та колишнім власником житла – ОСОБА_2 виник у зв'язку з оспоренням права власності, а не зверненням стягнення на спірний будинок як на предмет іпотеки; позивачка як власниця будинку має право

на підставі статті 391 Цивільного кодексу України (ділі – ЦК України) заявити позов до відповідача як колишнього власника житла про усунення перешкод у користуванні власністю шляхом виселення та зняття з реєстрації; нормами права, які регулюють спірні правовідносини, що виникли між сторонами у справі, не передбачено надання іншого постійного жилого приміщення колишньому власнику житла.

Надану для порівняння постанову Верховного Суду України від 21 жовтня 2015 року (справа № 6-1484цс15) прийнято у справі за позовом власника спірного майна (банку) до колишнього власника (іпотекодавця) про виселення на підставі набуття банком права власності на предмет іпотеки за укладеним між сторонами іпотечним договором.

У цій постанові міститься висновок про те, що за змістом статей 39, 40 Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV (далі – Закону «Про іпотеку») та статті 109 Житлового кодексу Української РСР (далі – ЖК УРСР) особам, яких виселяють із жилого будинку (жилого приміщення) – предмета іпотеки у зв'язку зі зверненням стягнення на нього іпотеки, надається інше постійне житло тільки в тому разі, коли іпотечне житло було придбане не за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою цього житла. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначене в рішенні суду. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на предмет іпотеки, якщо іпотечне майно було придбане за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення (частина друга статті 109 ЖК УРСР).

Аналогічні висновки містяться у наданих для порівняння постановках Верховного Суду України від 21 жовтня 2015 року (справа № 6-1033цс15) та 16 грудня 2015 року (справа № 6-1469цс15).

Отже, існує невідповідність оскаржуваного судового рішення суду касаційної інстанції викладеному в постанові Верховного Суду України висновку щодо застосування у подібних правовідносинах норм матеріального права, а саме статті 109 ЖК УРСР та положень Закону України «Про іпотеку».

Вирішуючи питання усунення цієї невідповідності, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходить з такого.

За змістом частини першої статті 575 ЦК України та статті 1 Закону «Про іпотеку» іпотека як різновид застави, предметом якої є нерухоме майно, – це вид забезпечення виконання зобов'язання, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, передбаченому цим Законом.

Відповідно до статті 589 ЦК України, частини першої статті 33 Закону «Про іпотеку» в разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, установлених статтею 12 цього Закону.

Згідно із частиною третьою статті 33 Закону «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

За змістом частини першої статті 41 Закону «Про іпотеку» реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження», з дотриманням вимог цього Закону.

Укладеним іпотечним договором сторони узгодили право іпотекодержателя на задоволення своїх вимог шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

При цьому, положення договору не містять умови та порядок виселення іпотекодавця з наданого в іпотеку будинку, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки.

Пунктом 18 іпотечного договору встановлено, що всі питання які не врегульовані цим договором, вирішуються відповідно до діючого законодавства України.

За змістом статті 47 Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Частиною першою статті 40 Закону «Про іпотеку» передбачено, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Нормою, яка встановлює порядок виселення із займаного житлового приміщення, є стаття 109 ЖК УРСР, у частині першій якої передбачені підстави виселення.

Частина третя цієї статті регулює порядок виселення громадян.

Прикінцевими положеннями Закону «Про іпотеку», який набрав чинності з 1 січня 2004 року, внесено зміни до ЖК УРСР, зокрема, текст статті 109 викладено у новій редакції.

За змістом частини другої статті 40 Закону «Про іпотеку» та частини третьої статті 109 ЖК УРСР у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Відповідно до частини другої статті 109 ЖК УРСР громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жила

приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Таким чином, частина друга статті 109 ЖК УРСР установлює загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на жиле приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

Аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку про те, що під час ухвалення судового рішення про виселення мешканців при зверненні стягнення на жиле приміщення застосовуються як положення статті 40 Закону України «Про іпотеку», так і норма статті 109 ЖК УРСР.

За змістом цих норм особам, яких виселяють із жилого будинку (жилого приміщення), що є предметом іпотеки, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, інше постійне житло надається тільки в тому разі, якщо іпотечне житло було придбане не за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою цього житла.

Саме до цього зводиться висновки Верховного Суду України щодо застосування статті 109 ЖК УРСР та положень статей 39, 40 Закону України «Про іпотеку», викладені у постановах від 21 жовтня та 16 грудня 2015 року, який згідно зі статтею 360⁷ ЦПК України є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права та має враховуватися іншими судами загальної юрисдикції при застосуванні таких норм права.

Установивши у справі, яка переглядається, що ОСОБА_1 набула право власності на спірний будинок у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки і з цих підстав просить виселити колишнього власника ОСОБА_2, який передав в іпотеку будинок, придбаний не за рахунок кредиту, суди дійшли помилкового висновку про наявність передбачених законом підстав для виселення відповідача із зазначеного будинку без надання йому іншого постійного житла.

За таких обставин згідно з підпунктом «а» пункту 2 частини другої статті 360⁴ ЦПК України ухвалені у справі рішення судів першої, апеляційної та касаційної інстанцій про виселення відповідача без надання йому іншого постійного жилого приміщення підлягають скасуванню з ухваленням нового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог ОСОБА_1.

Керуючись статтями 355, 360³, 360⁴ ЦПК України, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України

п о с т а н о в и л а :

Заяву ОСОБА_2 задовольнити.

Заочне рішення Ніжинського міськрайонного суду Чернігівської області від 9 вересня 2014 року, ухвалу Апеляційного суду Чернігівської області від 21 листопада 2014 та ухвалу колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 19 лютого 2015 року скасувати у задоволенні позовних вимог ОСОБА_1 відмовити.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки з підстави, передбаченої пунктом 3 частини першої статті 355 ЦПК України.

Головуючий

В.І. Гуменюк

Судді:

Н.П. Лященко

Л.І. Охрімчук

Я.М. Романюк

В.М. Сімоненко

А.Г. Ярема