

# Гучна правова позиція Верховного Суду 2021 року

---

№37, 16 вересня 2021

Михайло Луцький,  
старший юрист  
EQUITY

Головна стаття  
Практика Верховного Суду з цивільних спорів

Компетентна думка  
Практика Верховного Суду з кримінальних спорів  
Практика Верховного Суду щодо звернення стягнення на кошти, які належать іншим особам  
Практика Верховного Суду із сімейних спорів  
Практика Верховного Суду з договірних спорів

Судовий погляд  
Судовий контроль за виконанням судових рішень: практика на прикладі адміністративного судочинства

Актуально  
Солідарна vs субсидіарна або відсутність вини

## Верховний Суд роз'яснив, коли реалізація іпотечного майна є законною попри подальше скасування правової підстави для самої реалізації

У червні 2021 року Верховний Суд конкретизував свій висновок щодо можливості відчуження іпотечного майна в разі, якщо були законні підстави (наприклад, судове рішення) для самого відчуження та не було реєстраційного запису про іпотеку. І навіть подальше скасування судового рішення, яким фактично було дозволено реалізацію, не змінює факту законності відчуження нерухомості та неможливості звертати стягнення на нього.

### *Як зазвичай було раніше?*

Останнім часом Верховний Суд дотримується позиції, що реалізація іпотечного майна в разі непогашеної заборгованості без згоди іпотекодержателя є протиправною, навіть якщо немає реєстраційного запису про іпотечне обтяження. Сама іпотека зберігає чинність щодо майна, і до нового власника нерухомості переходять права іпотекодавця.

Тут доречно згадати, що Верховний Суд завжди вказував, що скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків із моменту його ухвалення.

### *Що змінилось?*

Для початку слід сказати кілька слів про обставини справи. Так, у процедурі банкрутства було реалізовано іпотечне майно, зокрема, для задоволення вимог самого іпотекодержателя. Однак

згодом постанову про визнання банкрутом, яка фактично стала правовою підставою для продажу іпотечного майна, було скасовано, а провадження у справі про банкрутство – закрито.

Незважаючи на це, Верховний Суд дійшов висновку, що реалізація предмета іпотеки зумовлює припинення самої іпотеки, скасування всіх реєстраційних обтяжень і, відповідно, законний характер усіх подальших відчужень майна без згоди іпотекодержателя. За таких обставин момент одержання чи факт неодержання кредитором (заставодержателем), іпотекодержателем задоволення своїх вимог не впливає ані на момент завершення процедури реалізації майна на прилюдних торгах, ані на момент припинення іпотеки цього майна. Принагідно Верховний Суд застосував аналогію закону, зазначивши, що скасування постанови про визнання боржника банкрутом не є перешкодою для розподілу коштів, отриманих від реалізації предмета застави (іпотеки), у порядку, установленому законодавством про банкрутство.

*Тобто визначальним у цій ситуації стало те, що іпотечне майно було реалізовано у проміжок часу, коли судове рішення, яке надавало підстави для реалізації іпотечного майна, було чинним. І навіть подальше скасування цього судового рішення не змінює факт припинення іпотеки та законності переходу права власності до добросовісного власника. Тим паче, кредитор не був позбавлений можливості все одно отримати погашення своїх вимог, однак невідомо, чи це відбулось.*

Важливий характер цього аспекту, очевидно, спонукав Велику Палату Верховного Суду в постанові від 15.06.2021 р. конкретизувати свої висновки щодо чинності іпотеки та наслідків скасування судового рішення:

- скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків із моменту його ухвалення, але його скасування саме собою (тобто без установлення інших обставин, що, зокрема, можуть підтверджувати недобросовісність дій, які було вчинено на підставі цього рішення) не є підставою для перегляду всіх юридичних фактів, що виникли, змінилися чи припинилися на підставі відповідного рішення;
- виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру на підставі судового рішення є не правовим наслідком такого рішення, а фактичною дією, учиненою на підставі цього рішення;
- виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру, зокрема, на підставі судового рішення не впливає на чинність іпотеки. Скасування того судового рішення, що мало наслідком внесення до Державного реєстру іпотек запису про припинення іпотеки, не відновлює дію останньої, оскільки іпотека зберігає чинність незалежно від того, що певний час відомостей про неї не було у відповідному державному реєстрі;
- запис про іпотеку не може бути відновлений із моменту вчинення первинного запису, а його вчиняє державний реєстратор повторно за наявності для цього підстав, передбачених законом, зокрема договору іпотеки, а також судового рішення про визнання права іпотекодержателя;
- якщо в реєстрі немає відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень, особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала й не мала знати про наявність таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень (п. 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 р. у справі № 922/3537/17 за провадженням № 12-127гс19). За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню;
- вирішуючи такі спори, потрібно враховувати наявність чи відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження.

### Як це впливає на боржників і кредиторів?

По-перше, уточнення Верховного Суду змінюють розуміння наслідків скасованого судового рішення. Ідеться про те, що певні юридичні факти, які були під час дії судового рішення, не втрачають своєї

законності та залишаються незмінними попри подальше скасування цього судового рішення.

У контексті іпотечних правовідносин цей висновок зумовлює можливість законно реалізувати іпотечне майно за наявності правової підстави для цього, наприклад судового рішення. І навіть подальше скасування правової підстави для реалізації предмета іпотеки не змінює факту законності відчуження та неможливості звернути стягнення на іпотечне майно.

Здається, усе логічно, бо ж кредитор і так має право на задоволення своїх вимог у разі реалізації іпотечного майна. Однак Верховний Суд також зазначив, що іпотека є припиненою незалежно від задоволення вимог іпотекодержателя. Тому цілком імовірною є ситуацію, коли кредитор не отримає задоволення своїх вимог у разі реалізації іпотечного майна, а іпотеку вже буде припинено. І навіть подальше скасування судового рішення, яке зумовило його реалізацію, уже не змінить факту припинення іпотеки.

Крім цього, Велика Палата окремо констатувала, що коли немає реєстраційного запису про іпотечне обтяження, то особа може добросовісно набути у власність нерухомість, а іпотека підлягає припиненню. Таке формулювання без контексту може стати хорошим маніпулятивним інструментом для недобросовісних боржників. Адже його можна протлумачити й так, що купівля-продаж нерухомості, якщо немає будь-якого запису про обтяження, забезпечує добросовісне набуття такого об'єкта. І навіть наявність чинної, але з різних причин незареєстрованої іпотеки не може ставити під сумнів законність придбання такого іпотечного майна. У такому разі недобросовісні боржники отримують "зелене світло" на продаж іпотечного майна новим "добросовісним" власникам, які потім ініціюють, скажімо, поділ чи перетворення предмета іпотеки.

## ВИСНОВОК:

Суди можуть не цілком влучно використати уточнені висновки про добросовісність у спорах щодо законності відчуження іпотечного майна за подібних обставин. Однак різниця полягає в тому, що предмет іпотеки відчужено внаслідок ухвалення рішення про недійсність іпотеки, яке потім було скасовано. У такому разі несправедливо констатувати законність припинення іпотеки й відчуження майна, бо це відбулось у момент чинності судового рішення про припинення іпотеки. Адже кредитор навіть не мав шансів на задоволення своїх вимог.

Тому для балансу інтересів кредитора та боржника уточнену **позицію** Великої Палати важливо застосовувати комплексно лише в тій категорії спорів, де відбулася реалізація іпотечного майна саме з метою задоволення вимог кредиторів на підставі потім скасованого судового рішення.

---

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

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", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021