

межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до приписів частини першої статті 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

За змістом статті 12 Земельного кодексу України (далі - ЗК України), до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить розпорядження землями територіальних громад; здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26, статті 25 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" до виключної компетенції міських рад відноситься вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин. Сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.

За висновками, викладеними у постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 16.03.2020 у справі № 922/1658/19, які Суд враховує *mutatis mutandis* під час вирішення цього спору, необхідно розмежовувати державну реєстрацію речових прав, зокрема, на землю, порядок якої урегульовано у статтях 125, 126 ЗК України, та державну реєстрацію правочину (стаття 210 ЦК України).

За приписами ч.1 ст.125 Земельного Кодексу України, чинного на момент укладення договору, право власності на земельну ділянку виникає після одержання її власником документа, що посвідчує право власності та його державної реєстрації.

Отже, договір купівлі - продажу земельної ділянки від 29.02.2008 набрав чинності з моменту його державної реєстрації в Калуському відділі земельних ресурсів Держкомзему України за №23/01-28 14.05.2008.

Згідно з частиною третьою статті 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов, зокрема, реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

З огляду на викладене речові права за Договором визнаються дійсними з дати реєстрації договору оренди у Державному реєстрі земель - 14.05.2008.

Оскільки такі речові права визнаються дійсними із 14.05.2008, то подальша реєстрація речових прав не встановлює моменту виникнення речового права власності за Договором, а лише підтверджує його дійсність.

Статтею 392 ЦК України встановлено, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Згідно з висновками, викладеними у постанові Верховного суду України від 23.12.2014 № 5011-74/9393-2012, за змістом ст. 392 ЦК України позов про визнання права власності на майно подається власником тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо належності йому цього майна, коли створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності через наявність таких сумнівів чи внаслідок втрати правовстановлюючих документів.

ТОВ "Боксана" на даний час перебуває в процесі банкрутства (на стадії ліквідації).

Згідно ухвали Господарського суду Івано-Франківської області від 20.12.2017 у справі № 909/387/14 про банкрутство ТОВ "Боксана" ліквідатором товариства призначено Ігнатіва О. Л.

Представник позивача в судовому засіданні пояснив, що в ході ліквідаційної процедури виявлено наявність у боржника земельної ділянки, що належить йому на праві власності на

підставі договору купівлі-продажу від 29.02.2008 та включено її до складу ліквідаційної маси. Відтак, реалізація цієї земельної ділянки сприятиме погашенню вимог кредиторів в порядку встановленої судом черговості, в тому числі погашення заявлених вимог Калуської міської ради.

Крім того, як стверджує представник позивача, вчинення ліквідатором дій спрямованих на розірвання договору купівлі-продажу від 29.02.2008 чи звернення до Калуської міської ради з листом про повернення коштів, які сплачено за договором купівлі-продажу від 29.02.2008, спрямовувались виключно на збільшення ліквідаційної маси у справі про банкрутство ТОВ "Боксана" хоча б на 100000 грн 00 коп. (часткова добровільна сплата коштів по договору купівлі-продажу від 29.02.2008) і як наслідок здійснення відповідних розрахунків з кредиторами боржника.

Суд приходить до висновку про те, що відповідач своїми діями тільки підтверджує факт права власності позивача на спірну земельну ділянку, зокрема звертаючись до суду з позовом про примусове виконання договору купівлі-продажу від 29.02.2008, заявлення кредиторських вимог у справі про банкрутство ТОВ "Боксана", що становить суму несплаченої вартості земельної ділянки. Фактично, відповідачем до ТОВ "Боксана" заявлялись такі вимоги як до власника оспорюваної земельної ділянки.

Що стосується заперечень відповідача про неповне виконання позивачем умов спірного договору, в частині оплати за земельну ділянку, зокрема в сумі 6053 грн 71 коп., суд зазначає, що відповідач не є розпорядником рахунку земельно-кадастрового бюро Калуської міської ради (про що зазначалось у судових рішеннях першої та апеляційної інстанцій у справі № Пз-8/65), відтак не вправі ставити питання щодо виконання позивачем обов'язку сплати вказаної суми по спірному договору.

Питання сплати коштів в сумі 6053 грн 71 коп. не оспорювалось та не ставилось під сумнів розпорядником рахунку земельно-кадастрового бюро Калуської міської ради.

При цьому, вартість земельної ділянки, що визначена п. 4.1 договору купівлі-продажу від 29.02.2008, яка підлягала сплаті на користь Калуської міської ради:

- частково, в сумі 100000 грн 00 коп. сплачена добровільно;
- частково, в сумі 230263 грн 29 коп. підлягала стягненню в примусовому порядку на підставі рішення суду від 26.10.2010 у справі № Пз-8/65,

Більше того, грошові вимоги Калуської міської ради, які виникли у зв'язку з невиконанням договору купівлі-продажу земельної ділянки, визнані судом у справі про банкрутство ТОВ "Боксана" та включені до реєстру вимог кредиторів у справі № 909/387/14 про банкрутство ТОВ "Боксана".

З урахуванням приписів ст.64 Кодексу України з процедур банкрутства, грошові вимоги погашаються в порядку черговості. В силу ч. 4 ст. 75 ГПК України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Доводи відповідача про погашення кредиторських вимог у справі № 909/387/14 про банкрутство ТОВ "Боксана" за рахунок майна Калуської міської ради (спірної земельної ділянки), в разі її реалізації критично оцінюється судом враховуючи таке.

У відповідності до ст.62 Кодексу України з процедур банкрутства, усі види майнових активів (майно та майнові права) банкрута, які належать йому на праві власності або господарського відання, включаються до складу ліквідаційної маси.

Отже, Кодекс про банкрутство чітко вказує, що все майно, яке належить боржнику включається до ліквідаційної маси, а погашення наявної заборгованості здійснюється у визначеній законом черговості.

За встановлених судом обставин, позивач набув право власності на спірну земельну ділянку 14.05.2008, відповідно ліквідатор зобов'язаний включити її до складу ліквідаційної маси боржника задля погашення вимог кредиторів.

Відповідач не скористався правом на розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки через неповну сплату позивачем її вартості, навпаки звернувся до суду про



стягнення вартості несплаченої суми, а згодом заявив грошові вимоги на цю суму у справі про банкрутство.

Таким чином, як вище зазначено судом, погашення кредиторських вимог буде відбуватися за рахунок продажу майна боржника, в порядку черговості, передбаченому ст. 64 Кодексу України з процедур банкрутства.

Наведені відповідачем обставини про те, що на спірній земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомості, які належать на праві власності третім особам спростовуються зробленим судом витягом з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, згідно якого станом на 01.09.2020 виробничі будівлі, розташовані за адресою м.Калуш вул. Чорновола, 60 належать ТОВ "Боксана" на підставі договору купівлі-продажу від 13.12.2006.

В спростування заперечень відповідача про той факт, що Калуська міська рада не є належним відповідачем суд зазначає наступне.

Позовом у процесуальному сенсі є звернення до суду з вимогою про захист своїх прав та інтересів, який складається із двох елементів: предмета і підстави позову.

Предметом позову є певна матеріально-правова вимога позивача до відповідача, а підставою позову - факти, які обґрунтовують вимогу про захист права чи законного інтересу. При цьому особа, яка звертається до суду з позовом, самостійно визначає у позовній заяві, яке її право чи охоронюваний законом інтерес порушено особою, до якої пред'явлено позов та зазначає, які саме дії необхідно вчинити суду для відновлення порушеного права. В свою чергу, суд має перевірити доводи, на яких ґрунтуються позовні вимоги, у тому числі щодо матеріально-правового інтересу у спірних відносинах, і у разі встановлення порушеного права з'ясувати чи буде воно відновлено у заявлений спосіб.

Предметом позову у даній справі є вимога позивача до відповідача про визнання права власності на земельну ділянку з підстав втрати останнім правовстановлюючих документів на такий об'єкт.

Відповідно до ст. 392 ЦК України особа має право звернутися до суду з позовом про визнання права власності: 1) якщо це право оспорується або не визнається іншими особами (за умови, що позивач не перебуває з цими особами у зобов'язальних відносинах, оскільки права осіб, які перебувають у зобов'язальних відносинах, повинні захищатися за допомогою відповідних норм інституту зобов'язального права); 2) у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

За приписами процесуального законодавства позивачами є особи, які подали позов або в інтересах яких подано позов про захист порушеного, невизнаного чи оспорюваного права або охоронюваного законом інтересу. Відповідачами є особи, яким пред'явлено позовну вимогу. Тобто, учасники справи - це суб'єкти матеріально-правових відносин, які виступають на захист своїх інтересів, і на яких поширюється законна сила судового рішення. Позивачем є особа, яка має право вимоги (кредитор), а відповідачем - особа, яка повинна виконати зобов'язання (боржник).

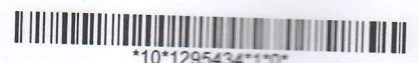
Відповідачем у позові про визнання права власності є будь-яка особа, яка сумнівається у належності майна позивачеві, або не визнає за ним права здійснювати правомочності власника, або така особа, що має до майна власний інтерес.

В разі втрати правовстановлюючого документа позивач звертається до суду, як правило, у зв'язку з неможливістю реалізації ним свого права власності. У таких випадках суб'єктивне право власності іншими особами не порушується, однак, відповідачами в таких справах є особи, які не визнають належності на праві власності майна позивачу у зв'язку з відсутністю у нього відповідного документа.

Позивачем доведено факт того, що відповідач ставить під сумнів наявність права власності позивача на спірне нерухоме майно.

При цьому, позивачем доведено, що він не зміг реалізувати своє право на володіння, користування та розпорядження спірною земельною ділянкою через відсутність зазначених документів, зокрема, не мав змоги реалізувати це майно при здійсненні всіх заходів, передбачених Кодексом України з процедур з банкрутства для погашення вимог кредиторів су справі № 909/387/14 про банкрутство ТОВ "Боксана".

Аналогічної правової позиції дотримано у постанові Верховного Суду від 13.05.2019 у



справі № 905/494/18.

Відмова органу державної реєстрації права власності на спірну земельну ділянку не ставиться під сумнів позивачем, відтак таке рішення не було оскаржене.

Що стосується доводів відповідача про необхідність звернення позивачем до нотаріуса про видачу дубліката договору купівлі-продажу від 28.02.2008, як наслідок подальшого звернення не до суду, а до державного реєстратора про здійснення відповідних реєстраційних дій, суд зазначає, що позивач вправі самостійно обрати спосіб захисту своїх прав. Більше того, наявність дубліката договору не спростувала б невизнання відповідачем права власності позивача на спірну земельну ділянку.

З урахуванням вказаних обставин справи та наявних у справі доказів, суд дійшов висновку, що визнання за позивачем права власності на спірну земельну ділянку є передбаченим законом способом захисту законних прав власника (позивача) у справі та не порушує будь-яких охоронюваних законом прав та інтересів інших осіб.

На підставі п. 1 Протоколу № 1 Конвенції захисту прав людини і основоположних свобод - кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Норма ст. 392 ЦК України передбачає визнання рішенням суду права власності за суб'єктом у разі втрати ним оригіналів правовстановлюючих документів чи його невизнання іншою особою.

У зв'язку з викладеним, позовні вимоги суд визнає обґрунтованими та підтвердженими матеріалами справи.

Щодо клопотання відповідача про застосування строку позовної давності (викладено у відзиві на позовну заяву) до вимог позивача про визнання права власності на спірну земельну ділянку суд зазначає наступне.

Відповідно до ст. 256 ЦК України, позовна давність - це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Загальна позовна давність установлюється тривалістю в 3 роки (ст. 257 ЦК України).

Для окремих видів вимог законом може встановлюватися спеціальна позовна давність: скорочена або більш тривала порівняно із загальною позовною давністю (ч. 1 ст. 258 ЦК України).

Згідно із ч. ч. 3, 4 ст. 267 ЦК України, позовна давність застосовується судом лише за заявою сторони в спорі, зробленою до винесення ним рішення. Сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною в спорі, є підставою для відмови в позові.

Позови про визнання права власності спрямовані на усунення перешкод у здійсненні власником (чи титульним власником) свого права і виключення домагань на приналежне власнику майно за допомогою підтвердження в судовому порядку факту приналежності йому спірного майна на праві власності.

Законодавчою підставою для втрати особою права власності у часі є положення Цивільного кодексу України про набувальну давність (ст. 344 ЦК України).

Право особи на власність підлягає захисту протягом усього часу наявності в особи титулу власника.

Оскільки позови про визнання права власності, що пред'явлені на підставі ст. 392 ЦК України, пов'язані з невизначеністю відносин права власності позивача щодо свого майна, то на ці позови не поширюються правила про позовну давність.

Як наслідок, положення про позовну давність до заявлених позовних вимог не застосовуються.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.03.2018 у справі № 916/4433/14.

Більше того, враховуючи момент відмови державним реєстратором у вчиненні реєстраційних дій стосовно спірної земельної ділянки ліквідатором ТОВ "Боксана" в будь-якому випадку не пропущено строки звернення до суду з вимогою, що є предметом даного спору.

За таких обставин, суд відмовляє у задоволенні клопотання відповідача про застосування строку позовної давності.



Отже, позов підлягає задоволенню в повному обсязі.  
Судовий збір, з урахуванням приписів ст. 129 ГПК України слід покласти на відповідача.

Керуючись ст.ст.13, 129, 236-238, 240, 241 Господарського процесуального кодексу України, суд

### УХВАЛИВ:

позов задовольнити.

Визнати за Товариством з обмеженою відповідальністю "Боксана" (вул. Євшана, 9/418, м. Калуш, Калуський район, Івано-Франківська область, 77300; ідентифікаційний код 3269473) право власності на земельну ділянку згідно договору купівлі-продажу, укладеного 29.02.2008 між Калуською міською радою Івано-Франківської області та Товариством з обмеженою відповідальністю "Боксана", предметом якого була земельна ділянка площею 1,2741 га, кадастровий номер 2610400000:09:002:0008, що розташована за адресою: м. Калуш, вул. Чорновола (Шахтарська), земельна ділянка 60, посвідчений приватним нотаріусом Тихан О. М. 29.02.2008, номер у реєстрі нотаріальних дій 1558.

Стягнути з Калуської міської ради Івано-Франківської області (вул. І. Франка, 1, м. Калуш, Калуський район, Івано-Франківська область, 77300; ідентифікаційний код 33578261) на користь Товариством з обмеженою відповідальністю "Боксана" (вул. Євшана, 9/418, м. Калуш, Калуський район, Івано-Франківська область, 77300; ідентифікаційний код 3269473) 5044 грн 76 коп. (п'ять тисяч сорок чотири тисячі грн 76 коп.) судового збору.

Наказ видати після набрання рішенням законної сили.

*Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.*

Повне рішення складено 14.09.2020

Суддя



О.В. Рочняк