



ЗАХІДНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД
ПОСТАНОВА
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"13" квітня 2021 р.

Справа №909/387/14

м. Львів

Західний апеляційний господарський суд у складі колегії:
головуючого судді
суддів:

Матушака О.І.

Гриців В.М.

Якімець Г.Г.

за участю представників сторін від:
позивача: Ігнатів О.Л. – ліквідатор;
відповідача: Кайдан Д.-С. Т. – адвокат

розглянувши апеляційну скаргу

Калуської міської ради, м. Калуш Івано-Франківської області №3513/02-32/04 від 08.10.2020 (вх. ЗАГС №01-05/2818/20 від 12.10.2020)

на рішення

Господарського суду Івано-Франківської області від 01.09.2020 (повне рішення 14.09.2020, суддя Рочняк О.В.)

за позовом

Товариства з обмеженою відповідальністю "Боксана", м. Калуш, Івано-Франківська область в особі ліквідатора - Ігнатіва О.Л.

до відповідача:

Калуської міської ради, м. Калуш, Івано-Франківська область

за участю третьої особи, яка не заявляє
самостійних вимог щодо предмета
спору на стороні відповідача:

Турлуковського Ігоря Михайловича, м. Коломия, Івано-Франківська область

про

визнання права власності на земельну ділянку

в межах справи

№909/387/14

за заявою ініціюючого кредитора:

Головного управління Державної податкової служби в Івано-Франківській області, м. Івано-Франківськ

про банкрутство

Товариства з обмеженою відповідальністю



ВСТАНОВИВ:

Суть спору.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Боксана» звернулося до суду із заявою до Калуської міської ради Івано-Франківської області про визнання права 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 2610400000:09:002:008, 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.

Рішенням Господарського суду Івано-Франківської області від 14.06.2019 у справі №909/130/19 задоволено позов ТОВ «Боксана» до Калуської міської ради Івано-Франківської області про визнання права власності на земельну ділянку; визнано за ТОВ «Боксана» право власності на земельну ділянку згідно договору купівлі-продажу, укладеного 29.02.2008 між Калуською міською радою та ТОВ «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, посвідченого приватним нотаріусом Тихан О. М. 29.02.2008, номер у реєстрі нотаріальних дій 1558.

Постановою Західного апеляційного господарського суду від 05.11.2019 рішення Господарського суду Івано-Франківської області від 14.06.2019 у справі №909/130/19 скасовано; матеріали справи передано до Господарського суду Івано-Франківської області для розгляду по суті в межах справи №909/387/14 про банкрутство ТОВ «Боксана».

Рішенням Господарського суду Івано-Франківської області від 01.09.2020 позов задоволено. Визнано за ТОВ «Боксана» право власності на земельну ділянку згідно договору купівлі-продажу, укладеного 29.02.2008 між Калуською міською радою Івано-Франківської області та ТОВ «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, посвідченого приватним нотаріусом Тихан О. М. 29.02.2008, номер у реєстрі нотаріальних дій 1558.

Рішення суду мотивоване тим, що Кодекс України з процедур банкрутства чітко вказує, що все майно, яке належить боржнику включається до ліквідаційної маси, а погашення наявної заборгованості здійснюється у визначеній законом черговості. При цьому, позивач набув право власності на спірну земельну ділянку 14.05.2008, оскільки саме 14.05.2008 Калуським міським відділом земельних ресурсів Держкомзему України проведено державну реєстрацію договору купівлі-продажу спірної земельної ділянки. Більше того, 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, які були визнані судом.

Узагальнення доводів особи, яка подала апеляційну скаргу та інших учасників справи.

Калуською міською радою подано апеляційну скаргу, в якій просить скасувати рішення суду першої інстанції, прийняти нове рішення, яким відмовити у задоволенні позовних вимог. У своїй апеляційній скарзі скаржник покликається на те, що у позивача відсутній державний акт на землю відповідно до ст.ст. 125, 126 Земельного кодексу України (в редакції на час укладення договору), а тому посилання суду на ст. 392 Цивільного кодексу України є помилковим, оскільки позивач не набув права власності на земельну ділянку, а тому не може пред'являти позов про визнання права власності. Крім цього, зазначає, що позивач не оплатив за спірну земельну ділянку у повному обсязі.

Інших відзивів, клопотань, заяв від сторін до суду в порядку ст. 207 ГПК України не надходило.

Фактичні обставини справи.

Як встановлено місцевим господарським судом та перевірено судом апеляційної інстанції, 29.02.2008 між Калуською міською радою (продавець) та ТОВ «Боксана» (покупець) укладено договір купівлі-продажу, згідно умов якого продавець відповідно до рішення Калуської міської ради від 28.11.2007 № 440 передає за плату, а покупець приймає у власність і оплачує земельну ділянку з усіма обтяженнями, обмеженнями і сервітутами по вул. Чорновола, 60 в м. Калусі Івано-Франківської області, площею 1,2741 га, згідно з планом земельної ділянки, кадастровий номер 2610400000:09:002:0008 (п.1.1 договору).

Ціна земельної ділянки за цим договором складає 336317 грн та сплачується покупцем протягом тридцяти календарних днів з моменту набуття чинності цим договором (п. 2.1 та п. 2.2 договору).

Платежі за цим договором мають здійснюватись шляхом перерахування покупцем обумовлених сум на розрахунковий рахунок державного бюджету м. Калуса 330263 грн 29 коп.; на розрахунковий рахунок земельно-кадастрового бюро Калуської міської ради 6053 грн 71 коп. (п. 2.4. договору).

Договір посвідчений приватним нотаріусом Тихан О. М. 29.02.2008, номер у реєстрі нотаріальних дій 1558.

Державну реєстрацію договору Калуським міським відділом земельних ресурсів Держкомзему України проведено 14.05.2008 за № 23/01-28.

ТОВ «Боксана» 18.06.2008 проведено часткову оплату за придбання спірної земельної ділянки в сумі 100000 грн, про що свідчить платіжне доручення від 18.06.2008 за № 404 (т.1, а.с. 14).

В подальшому, як підтверджується матеріалами справи, позивач звертався до відповідача з листом про повернення коштів, сплачених ТОВ «Боксана» за договором купівлі-продажу від 29.02.2008.

Виконавчий комітет Калуської міської ради звернувся до ТОВ «Боксана» з листом від 14.09.2010 №3370/2-09/20 про необхідність здійснити сплату боргу в сумі 236 317 грн. за придбану земельну ділянку (т.21, а.с. 12).

Відповідно до ухвали Господарського суду Івано-Франківської області від 13.05.2014 порушено провадження у справі про банкрутство ТОВ «Боксана».

Враховуючи те, що згідно ухвали Господарського суду Івано-Франківської області від 01.07.2014 у цій справі визнано грошові вимоги Калуської міської ради на суму 298 305, 57 грн, в яку входить сума несплаченої вартості земельної ділянки згідно вищевказаного договору, ліквідатор Ігнатів О. Л. (призначений згідно ухвали Господарського суду Івано-Франківської області від 20.12.2017 у справі № 909/387/14), як керівник товариства звернувся до державного реєстратора із заявою про проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що розташована: Івано-Франківська область, м. Калусь, вул. Чорновола, земельна ділянка 60, кадастровий номер земельної ділянки 2610400000:09:002:0008.

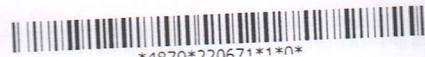
Рішенням державного реєстратора прав на нерухоме майно Коваленко В. С. Центру надання адміністративних послуг виконавчого комітету Калуської міської ради Івано-Франківської області від 27.07.2018 за № 42271263 відмовлено у державній реєстрації права власності на спірну земельну ділянку за суб'єктом ТОВ «Боксана», 32694731, з тих підстав, що заявником не долучено до заяви оригіналу договору купівлі-продажу від 29.02.2008 та не проведено сплату вартості придбаної земельної ділянки в повному розмірі (т.1 а.с.13).

Оцінка суду.

Відповідно до ст. 328 Цивільного кодексу України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Так, як підтверджується матеріалами справи, на підставі договору купівлі-продажу від 29.02.2008 позивач набув право власності на земельну ділянку, що розташована за адресою: Івано-Франківська область, м. Калусь, вул. Чорновола, кадастровий номер земельної ділянки 2610400000:09:002:0008.

Судом встановлено, що земельна ділянка, передана ТОВ «Боксана», у зв'язку з



111

договірними орендними відносинами, які існували між сторонами до укладення договору купівлі-продажу на підставі акту про передачу земельної ділянки в натурі від 20.06.2007, підписаного та скріпленого печатками сторін та актом про встановлення меж в натурі ТОВ «Боксана» для обслуговування виробничих приміщень на вул. Чорновола, 60 в м. Калуші від 20.06.2007 (про що зазначено у рішенні суду від 26.10.2010, у справі № Пз-8/65) та на даний час перебуває у володінні, користуванні та розпорядженні позивача.

Стаття 19 Конституції України регламентує, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до приписів частини першої ст. 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 ст. 12 Земельного кодексу 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.

Згідно правового висновку, викладеного 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, необхідно розмежовувати державну реєстрацію речових прав, зокрема, на землю, порядок якої урегульовано у статтях 125, 126 ЗК України, та державну реєстрацію правочину (ст. 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 ч.3 ст.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.

Згідно зі ст. 392 Цивільного кодексу України 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.

Вирішуючи спір про визнання права власності на підставі статті 392 цього Кодексу, суд враховує, що за змістом вказаної норми права судові рішення не породжує права власності, а лише підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його.

Отже, передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами як права власності на майно, яке оспорується або не визнається іншою особою, так і порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно.

Позивачем у такому позові може бути суб'єкт, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку із наявністю щодо цього права сумнівів з боку третіх осіб чи необхідністю одержати правовстановлюючі документи (вказаної позиції дотримується Верховний Суд у постанові від 02.09.2020 у справі

З огляду на вищевикладене впливає, що позов про визнання права власності подає особа, яка не може реалізувати право володіння, користування, розпорядження майном у зв'язку з оспоренням чи невизнанням права власності іншою особою, а рішення суду лише підтверджує чи заперечує факт наявності права власності у такої особи.

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 відповідних документів, зокрема, не мав змоги реалізувати це майно при здійсненні всіх заходів, передбачених Кодексом України з процедур банкрутства для погашення вимог кредиторів у 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).

Суд також враховує, що той факт, що відповідач відмовився повернути кошти у розмірі 100 000 тис. грн, які були оплачені в якості часткової сплати за договором купівлі-продажу земельної ділянки та водночас звернення до суду з позовом про стягнення коштів у розмірі 230 263,29 грн як заборгованість за цим договором (яку було стягнуто на підставі рішення суду від 26.10.2010 у справі № Пз-8/65), підтверджує визнання відповідачем факту наявності у позивача права власності на спірну земельну ділянку.

Апеляційний господарський суд зазначає також таке.

Відповідно 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 України з процедур банкрутства чітко регламентує, що все майно, яке належить боржнику включається до ліквідаційної маси, а погашення наявної заборгованості здійснюється у визначеній законом черговості.

А відтак враховуючи те, що 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, при цьому, такі грошові вимоги були визнані судом ухвалою від 01.07.2014, такі обставини та зареєстрований 14.05.2008 договір купівлі-продажу підтверджують факт наявності у позивача – ТОВ «Боксана» права власності на спірну земельну ділянку.

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.

Одночасно суд зазначає, що покликання апелянта на відсутність повної оплати за договором купівлі-продажу спірної земельної ділянки, є безпідставними, з огляду на визнання апелянта кредитором у справі про банкрутство ТОВ «Боксана», зокрема, на недоплачену суму за спірну земельну ділянку у розмірі 230 263,29 грн, погашення якої буде відбуватися за рахунок продажу майна боржника, в порядку черговості, передбаченому ст. 64 Кодексу України з процедур банкрутства.

Щодо тверджень скаржника на відсутність державного акту на земельну ділянку в силу ст.ст. 125, 126 ЗК України, а тому позивач не набув права власності на земельну ділянку, то такі є помилковими, з огляду на те, що підставою звернення позивача до суду стало невизнання іншою особою (у даному випадку відповідача) права власності на земельну ділянку позивачем. Тобто, у випадку наявності у позивача державного акту на земельну ділянку – документ, який на час укладення договору підтверджував факт право власності на земельну ділянку, то у позивача не було б необхідності звертатися до суду з позовом про визнання права власності. Наявність державного акту на земельну ділянку та невизнання чи створення перешкод відповідачем у розпорядженні цією земельною ділянкою, було б підставою для звернення позивача для захисту свого права з позовом про усунення перешкод у користуванні майном чи витребування майна з чужого незаконного володіння в залежності від фактичних обставин справи.

Отже, враховуючи ст. 75 ГПК України щодо преюдиційності судового рішення у

2. Судовий збір за розгляд справи в суді апеляційної інстанції залиши
апелянтом.

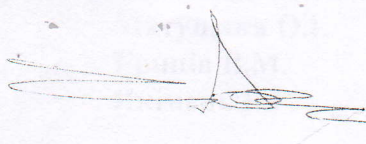
Порядок оскарження постанови у справах про банкрутство передбачено ГПК Укра
урахуванням особливостей Кодексу України з процедур банкрутства.

Справу повернути до місцевого господарського суду.

Повний текст постанови підписано 15.04.2021

Постанова підписана з окремою думкою судді В.М. Гриців

Головуючий суддя

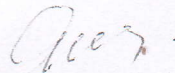


О.І. Матушак

Судді



В.М. Гриців



Г.Г. Якімець

Всього в копії 4 арк.
секретар судового засідання
Михайлюк А.С.

