

ЦЕСІЯ ВІНДИКАЦІЙНОЇ ВИМОГИ ЯК НОВА ДОГОВІРНА КОНСТРУКЦІЯ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Короєд С. О.

*доктор юридичних наук, доцент,
професор кафедри права*

*Закладу вищої освіти «Університет Короля Данила»
м. Івано-Франківськ, Україна*

Зазначене питання може виникнути зокрема тоді, коли неволодіючий власник з різних причин не бажає або фізично не в змозі вчиняти дії щодо витребування свого майна (зокрема нерухомого) з чужого незаконного володіння, проте має бажання здійснити відчуження такого майна третій особі. Водночас така третя особа (потенційний покупець), яка заінтересована в придбанні зазначеного майна, буде згодна взяти на себе всі ризики неотримання майна в своє володіння і водночас здатна (за рахунок своїх сил і ресурсів) ініціювати та супроводжувати шляхом пред'явлення віндикаційного позову судовий процес щодо повернення майна з чужого незаконного володіння. Звісно ж неволодіючий власник на підставі укладеного договору доручення може видати на потенційного покупця довіреність на вчинення всіх необхідних дій для пред'явлення позову та представництва неволодіючого власника в суді і захисту його прав та інтересів на майно та його витребування з чужого незаконного володіння. Проте в такому випадку потенційний покупець лише виконуватиме функцію представництва і захисту в суді прав неволодіючого власника від імені та в інтересах останнього, не маючи при цьому жодних самостійних прав на витребуване в результаті задоволення судом віндикаційного позову нерухоме майно, яке буде повернуто у власність неволодіючого власника, а останній в подальшому може відмовитись його відчужувати потенційному покупцю на раніше погоджених умовах (звісно ж, що такі умови можна погодити в укладеному попередньому договорі купівлі-продажу, проте негативні наслідки для продавця будуть зводитись лише до штрафних санкцій, а не до примусового виконання обов'язку відчужити майно потенційному покупцеві). Оскільки нерухоме майно вибуло із володіння власника незаконним шляхом поза його волею (підтвердженням чому буде лише слово неволодіючого власника та документи, які підтверджували його право власності), що унеможливує відчуження такого майна на підставі нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу (оскільки право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде зареєстроване за іншою особою), що може підтверджуватись, зокрема

постановою нотаріуса про відмову у вчиненні нотаріальної дії з посвідчення договору купівлі-продажу, та враховуючи відсутність у неволодіючого власника знань і можливостей займатись питанням повернення (витребування з чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача) нерухомого майна, а також бажання потенційного покупця набути права на таке нерухоме майно, то виходом із такої ситуації може бути відступлення неволодіючим власником потенційному покупцеві на підставі договору цесії (відступлення права вимоги) права власника на витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння.

В Україні відсутнє пряме законодавче регулювання можливості укладення такого виду договору та наукові праці з цього питання, що не сприяє поширенню в українській нотаріальній практиці випадків укладення таких договорів, чим звужується договірна свобода учасників приватноправових відносин та можливість задоволення інтересів як неволодіючого власника, так й потенційного покупця майна. Хоча згідно із позицією, висловленою в постанові Верховного Суду від 03.06.2020 в справі № 916/1410/19, під час цесії може бути відступлено право як грошової, так і негрошової (роботи, товари, послуги) вимоги; при цьому віндикаційна вимога не входить до переліку зобов'язань, в яких заміна кредитора не допускається.

Аналіз науковий праць свідчить, що серед науковців одні вважають, що цесія віндикаційної вимоги належить до зобов'язального права, а інші вважають, що вона має речово-правовий характер (тобто не є зобов'язальним правовідношенням, та розглядають цесію віндикаційної вимоги розпорядженням правом власності, а відтак виключають можливість її відступлення за договором цесії). Ми не погоджуємось з речово-правовим характером цесії віндикаційної вимоги та водночас підтримуємо аргументи окремих вчених щодо того, що право власника витребувати шляхом віндикації річ являє собою зобов'язальне право, так як воно характеризується всіма ознаками останнього, а саме: а) є відносним суб'єктивним правом; б) зобов'язує боржника до вчинення певної позитивної дії; в) носить майновий характер [1].

На нашу думку, сам по собі той факт, що на момент відступлення віндикаційної вимоги власник не володіє майном і майно фактично не передається набувачеві, не може виступати запереченням можливості укладення договору цесії віндикаційної вимоги, адже при укладенні звичайного договору купівлі-продажу нерухомого майна останнє може перебувати в оренді у третіх осіб, тобто продавець не зможе здійснити традицію покупцеві (зокрема, згідно з ч. 1 ст. 770 ЦК України у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця). Крім того, продавець взагалі може продати за договором купівлі-продажу нерухоме майно, яке буде

створене або набуте продавцем в майбутньому (ч. 1 ст. 656 ЦК України); тобто на момент відчуження таким майном не володітиме ні продавець, ані покупець.

Цесія (відступлення права вимоги), будучи підставою заміни кредитора в зобов'язанні, є різновидом правонаступництва, тобто таким самим правонаступництвом, як й, наприклад, у спадкових правовідносинах, в яких спадкоємець, який прийняв у спадщину нерухоме майно, ще до його державної реєстрації має право витребувати це майно від його добросовісного набувача з підстав, передбачених статтею 388 ЦК України, зокрема у разі, якщо воно вибуло з володіння спадкодавця поза волею останнього. На цьому в одній зі справ наголосив Верховний Суд [2].

Отже вважаємо юридично спроможним відступлення віндикаційної вимоги на підставі договору цесії, який буде укладатися через неможливість вчинення договору купівлі-продажу у зв'язку з реєстрацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності за іншою особою (а не за неволодіючим власником), що має підтверджуватись постановою нотаріуса про відмову у вчиненні нотаріальної дії з посвідчення договору купівлі-продажу такого нерухомого майна.

Укладений договір цесії відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 512 та ч. 1 ст. 514 Цивільного кодексу України буде підставою заміни цедента (неволодіючого власника) на цесіонарія (покупця) у всіх правовідносинах та зобов'язаннях стосовно нерухомого майна та всіх прав на нього, включаючи право будь-яких вимог до третіх осіб, пов'язаних із цим нерухомим майном, а також право на його витребування із чужого незаконного володіння або від добросовісного набувача відповідно до ст. 387 і 388 Цивільного кодексу України та реєстрацію права власності на витребуване нерухоме майно за цесіонарієм.

Література:

1. Вошатко А. В. К вопросу об уступке виндикационного притязания. Правоведение. 2000. № 3. С. 141–145. URL: <https://uristy.ucoz.ru/publ/2-1-0-43>.

2. Постанова Верховного Суду від 20 травня 2020 року в цивільній справі № 303/6974/16-ц, провадження № 61-39511св18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89508947>.