

Ю. О. Пилипенко
викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
економіко-правового факультету

Науковий керівник:
канд. юрид. наук, доцент В. І. Труба

ДО ПИТАННЯ ПРО ВИЗНАННЯ БІРЖОВИХ ДОГОВОРІВ ДІЙСНИМИ

Особливість біржових договорів, укладених до введення в дію нового ЦК України, зумовлена тим, що відповідно до ст. 15 ЗУ «Про товарну біржу» від 10.12.1991 року угоди, укладені та зареєстровані на біржі, не підлягали нотаріальному посвідченню. Ці угоди вважалися укладеними з моменту їх реєстрації на біржі та підлягали державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких договорів відповідно до ст.ст. 224, 227 ЦК України (в редакції 1963 року) пов'язувався з їх державною реєстрацією [1, 2].

Із набранням чинності ЦК України (з 01.01.2004 року) покупці нерухомого майна зіткнулися з проблемою його відчуження та спадкування, оскільки згідно нових положень цивільного законодавства, у зв'язку з недотриманням форми правочину (недотримання вимог щодо нотаріальної форми) у них де-юре не виникло права власності на це майно. Такі особи, отримуючи відмову нотаріусів у посвідченні правочинів при відчуженні таких об'єктів нерухомості, змушені звертатися до суду із позовами про визнання таких договорів дійсними. Враховуючи, що подібні договори купівлі-продажу були укладені до набрання чинності ЦК України, суди застосували до зазначених правовідносин норми ЦК УРСР. Задовольняючи позови про визнання таких договорів дійсними, суди в мотивувальній частині рішення посилались на ст. 47 ЦК УРСР, якою встановлено, що якщо одна з сторін повністю або частково виконала угоду, що потребує нотаріального посвідчення, а друга сторона ухилилась від нотаріального оформлення угоди, суд вправі за вимогою сторони, яка виконала угоду, визнати угоду дійсною. В цьому разі наступне нотаріальне оформлення угоди не вимагається. Пунктом 4 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про визнання угод не-

дійсними» від 28.04.1978 № 3 також визначено, що суд на підставі ч. 2 ст. 47 ЦК УРСР вправі визнати таку угоду дійсною.

Проте, ухвалою колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16 жовтня 2013 року м. Київ (номер справи № 6–27955св13) про визнання договору купівлі-продажу укладеному на спеціалізованій товарній біржі нерухомості було створено прецедент, який суттєво змінив судову практику вирішення даної категорії судових спорів. Так, колегія суддів зазначила, що згідно постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» № 3 від 28.04.1978 року, чинної на час виникнення правовідносин, з підстав недодержання нотаріальної форми визнаються недійсними тільки ті угоди, які відповідно до чинного законодавства підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, зокрема, договори: довічного утримання, застави, купівлі-продажу (в тому числі при придбанні на біржових торгах), міни або дарування житлового будинку (квартири) чи його (її) частини, дарування іншого майна на суму понад 500 крб. і валютних цінностей на суму понад 50 крб. Відповідно до вимог ст. 47 ЦК України (у редакції 1963 року) нотаріальне посвідчення угод обов'язкове лише у випадках, зазначених у законі. Недодержання в цих випадках нотаріальної форми тягне за собою недійсність угоди з наслідками, передбаченими частиною другою статті 48 цього Кодексу. Якщо одна з сторін повністю або частково виконала угоду, що потребує нотаріального посвідчення, а друга сторона ухиляється від нотаріального оформлення угоди, суд вправі за вимогою сторони, яка виконала угоду, визнати угоду дійсною. В даній ухвалі колегія наголосила на тому, що обов'язком сторін є надання доказів щодо ухилення однієї з них від нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу в момент його укладення, і ця умова єдиною, що уможлиблює визнання біржової угоди дійсною на підставі ст. 47 ЦК УРСР [3].

Із суто юридичної точки зору із зазначеним висновком потрібно погодитись, проте з точки зору доцільності такого висновку відверто вникли сумніви. Адже ні ЦК УРСР 1963 в редакції 1963 року, ні ЦК України в редакції 2003 року не містять конкретної норми, яка б дала можливість суду визнати

нотаріально незасвідчені біржові договори дійсними з інших підстав, окрім ухилення однієї зі сторін. При цьому зрозуміло, що в дійсності ухилення від нотаріального посвідчення не було.

Дану проблему на наш погляд більш ніж вдало вирішив своїм рішенням апеляційний суд Одеської області (головуючий суддя Дрішлюк А. І.) рішення за № 1519/2-301/11 від 10.07.2013 року [4]. Далі тезово наведемо зміст цього рішення.

Згідно ст. 224 ЦК УРСР за договором купівлі-продажу продавець зобов'язується передати майно у власність покупцю, а покупець зобов'язується прийняти майно та сплатити за нього визначену грошову суму. Згідно ст. 227 ЦК УРСР договір купівлі-продажу жилого будинку повинен бути нотаріально посвідчений, якщо хоча б однією з сторін є громадянин. Недодержання цієї вимоги тягне недійсність договору (стаття 47 цього Кодексу). ЦК УРСР був прийнятий 18.07.1963 та набув чинності з 1 січня 1964 року. На момент набрання ним чинності до об'єктів, на які громадяни СРСР, могли мати право особистої власності відносився тільки житловий будинок. Квартири як об'єкт цивільного обігу з'являються в ньому в зв'язку з прийняттям Закону Української РСР «Про власність» від 07.02.91 р., введений в дію з 15.04.91 р. (ст. 13) як об'єкт індивідуальної власності. Таким чином, ст. 227 ЦК УРСР не регламентувала питання про форму правочину щодо купівлі-продажу квартири, а її застосування до договорів купівлі-продажу квартири мало характер аналогії. При цьому, заповнюючи прогалину в законодавстві, яка виникла в зв'язку з розширенням об'єктів індивідуальної власності та наступної трансформації її в приватну власність, стаття 15 Закону України «Про товарну біржу» від 10.12.1991 року, встановлювала, що угоди, зареєстровані на біржі, не підлягають нотаріальному посвідченню. При цьому законодавство, діюче на момент укладення правочину, не пов'язувало виникнення права власності з реєстрацією, а само право власності було зареєстровано (тобто визнано державою Україна) відповідно до чинних на той момент Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затв. наказом N 56 Державний комітет України по житлово-комунальному господарству від 13.12.1995 р., які передбачали в якості правоустановчого документу зареєстровані на біржі правочини.

ЗУ «Про товарну біржу» є спеціальним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини, що випливають з приводу членства у товарній біржі, прийнятий пізніше ніж ЦК УРСР, а тому до прийняття ЦК України та зміни Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій укладання та реєстрація на біржі угоди обумовлювала виникнення права власності на майно. Вирішуючи спір, суд має керуватися правилами про переважне застосування норм пізніше прийнятого закону, а також правилом про пріоритет правозастосування спеціальної норми над загальною, а також неможливості погіршення стану особи у разі зміни нормативно-правового регулювання в спірних відносинах. Зазначені принципи правозастосування, підтверджуються рішенням Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Національного банку України щодо офіційного тлумачення положення частини першої статті 58 Конституції України (справа про зворотну дію в часі законів та інших нормативно-правових актів) № 1-7/99. При цьому суди мають виходити з того, що правочини, укладені на біржі були дійсними, не підлягали нотаріальному посвідченню, за ними було правомірно набуто право власності, а тому за умови відсутності зустрічного позову про визнання його недійсним, потреби у визнанні правочину дійсним не існує.

Відповідно до ст. 1 Першого Протоколу до «Конвенції про захист 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. Згідно зі ст. 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Згідно зі ст. 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання, з чого випливає, що особа може звернутися із позовом про визнання угоди недійсною тільки в тому випадку, якщо є потреба в захисті її права. В зв'язку з відсутністю порушень діючого законодавства під час укладення договору купівлі-продажу та його виконання, принципу неприпустимості позбавлення права власності, презумпції законності правочинів, та відсутності позову про визнання правочину недійсним у констатації факту дійсності правочину як

способу захисту права потреби не існувало, а тому і доводи щодо відсутності доказів ухилення сторін від укладання правочину в нотаріальному порядку знаходяться за межами доведення.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс Української РСР: Закон України від 18.07.1963 № 1540-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/para0909#0909> — Назва з екрана.
2. Про товарну біржу: Закон України від 10.12.1991 № 1956-XII [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1956-12> — Назва з екрана.
3. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16 жовтня 2013 року справа № 6-27955св13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/34254017> — Назва з екрана.
4. Про судову практику в справах про визнання угод недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 28.04.1978 № 3 [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0003700-78> — Назва з екрана.
5. Рішення апеляційного суду Одеської області від 10.07.2013 року за № 1519/2-301/11 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://pravoscope.com/act-rishennya-1519-2-301-11-drishlyuk-a-i-10-07-2013-spori-pro-pravo-vlasnosti-ta-inshi-rechovi-prava-pr-s> — Назва з екрана.