

УДК 347.451.032

Т. Д. Суярко,

кандидат юридичних наук,

суддя господарського суду Харківської області

ОКРЕМІ АСПЕКТИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВ ПРОДАВЦІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Статтю присвячено проблемним питанням захисту та відновлення прав продавця нерухомого майна, порушених внаслідок невиконання покупцем такого майна взятих на себе за договором зобов'язань з його оплати. Зокрема, у статті аналізуються такі можливі способи захисту порушених прав продавця нерухомого майна, як присудження до виконання обов'язку в натурі та припинення правовідношення, визначається пріоритетність їх застосування судом.

Ключові слова: права продавця, нерухоме майно, спосіб захисту, договір купівлі-продажу, зобов'язання з оплати, істотне порушення умов договору купівлі-продажу.

Економічне буття суспільства неможливе без руху матеріальних благ. Такий рух мають забезпечувати різні правові конструкції, зокрема договір купівлі-продажу. Кризові явища в економіці країни спричинили певну дестабілізацію цивільного обігу і як наслідок — збільшення кількості судових спорів, пов'язаних з невиконанням чи неналежним виконанням умов договору, зокрема щодо оплати отриманого за договором купівлі-продажу нерухомого майна.

Факт невиконання покупцем взятого на себе за договором обов'язку оплатити прийняте нерухоме майно є безумовною підставою для застосування традиційного способу захисту прав продавця: примусового стягнення з боржника купівельної ціни за одержане майно. Однак постає питання щодо можливості застосування інших способів захисту, зокрема розірвання договору купівлі-продажу судом на підставі істотного порушення умов договору (ст. 651 ЦК України) (далі — ЦК). Особливої актуальності вказане питання набуває з огляду на те, що правовим наслідком припинення договірних зобов'язань з купівлі-продажу нерухомого майна у вказаний спосіб є повернення майна продавцеві.

Відповідь на вказане питання можна віднайти шляхом системного тлумачення норм цивільного законодавства, які регулюють

правовідносини з купівлі-продажу, та загальних положень договірного права щодо зміни і розірвання договору.

За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму (ст. 55 ЦК). Згідно із загальноприйнятою класифікацією цивільно-правових договорів договір купівлі-продажу належить до типу договорів про передачу майна у власність, тобто має чітко виражену мету, зміст якої полягає у відчуженні майна однією стороною та передання його у власність другій стороні (перенесення права власності).

Укладення договору купівлі-продажу передбачає виникнення двох зустрічних зобов'язань: обов'язку продавця передати покупцеві майно і обов'язку покупця сплатити за нього певну суму. Причому продавець зобов'язаний не лише передати майно, а й перенести на покупця право власності. Вказаний обов'язок, на жаль, чітко законодавцем не визначений, однак впливає із змісту ст. 655 ЦК.

Обов'язки як продавця, так і покупця є однаково істотними й важливими, обумовлюють один одного та є еквівалентними з економічної точки зору, що характеризує до-

говір купівлі-продажу як сіналлагматичний. На покупця завжди покладається обов'язок зустрічного виконання зобов'язання, за винятком випадку договору купівлі-продажу з попередньою оплатою. Інакше кажучи, виконання покупцем обов'язку з оплати майна обумовлюється виконанням продавцем обов'язку з передачі такого майна покупцеві; покупець не повинен виконувати свої зобов'язання з оплати до виконання продавцем своїх зобов'язань з передачі йому товару. В разі укладення договору з попередньою оплатою суб'єкт зустрічного виконання змінюється, і у даному випадку продавець вправі не здійснювати передачу майна до виконання покупцем взятого на себе обов'язку з його попередньої оплати.

Правові наслідки визнання, відповідно, продавця або покупця суб'єктом зустрічного виконання зобов'язань передбачені ч. 3 ст. 538 ЦК і полягають у тому, що лише у випадку невиконання зобов'язаною стороною передбаченого договором обов'язку або за наявності очевидних підстав вважати, що вона не виконає свого обов'язку в установленний строк (термін) або виконає його не в повному обсязі, суб'єкт зустрічного зобов'язання вправі зупинити виконання взятого на себе зобов'язання, відмовитися від його виконання повністю або частково.

Водночас, відповідно до ч. 4 ст. 538 ЦК, якщо зустрічне виконання обов'язку здійснено однією зі сторін незважаючи на невиконання другою стороною свого обов'язку, друга сторона повинна виконати свій обов'язок.

Зазначені загальні норми зобов'язального права повністю кореспондуються зі спеціальними нормами, що регулюють договірні зобов'язання з купівлі-продажу. Так, відповідно до ч. 1 ст. 665 ЦК покупець має право відмовитися від договору купівлі-продажу в разі відмови продавця передати проданий товар. Продавець також має право відмовитися від договору, якщо покупець відмовився прийняти та оплатити товар (ч. 4 ст. 692 ЦК). Крім права на відмову від договору продавець, за змістом статей 689, 690 ЦК, також вправі вимагати оплати товару, вимага-

ти прийняти товар або захищати своє право іншими способами.

Проте після прийняття товару (або прийняття товаророзпорядчих документів на нього) покупець зобов'язаний виконати свій обов'язок з оплати, якщо договором або актами цивільного законодавства не встановлений інший строк оплати товару (ч. 1 ст. 692 ЦК).

З огляду на наведені вище законодавчі приписи право як продавця, так і покупця на відмову від договору обумовлено виконанням суб'єктом зустрічного виконання його обов'язку з передачі та прийняття нерухомого майна відповідно; правом на відмову від виконання договору купівлі-продажу нерухомого майна сторона як суб'єкт зустрічного виконання зобов'язання може скористатися у випадку ненадання зобов'язаною стороною обумовленого договором виконання. Якщо нерухоме майно за договором купівлі-продажу було передано і цей факт є доведеним, сторони у зобов'язанні втрачають право на відмову від договору. У продавця залишається право вимагати оплати товару, а у покупця — відповідний обов'язок здійснити таку оплату.

Невиконання покупцем обов'язку з оплати прийнятого нерухомого майна, безперечно, є порушенням прав продавця на отримання грошового еквівалента за передане майно, і в даному випадку права продавця як особи, яка належним чином виконала свої обов'язки, але не отримала зустрічного виконання, можуть і мають бути захищені.

Суд може захистити порушене право продавця способами, передбаченими законом і договором. Припинення правовідношення як спосіб захисту порушеного права безпосередньо передбачено ст. 20 ГК та ст. 16 ЦК.

Відповідно до ч. 2 ст. 651 ЦК договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданого їм шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Причому загально-

прийнятим є те, що істотність повинна оцінюватися не з позиції розміру збитків, а з позиції оцінки співвідношення між виконаним однією із сторін обов'язком і тим, на що особа-контрагент могла розраховувати в разі відсутності порушення належних їй за договором прав. Причому, висновок щодо «істотності порушення», як і у випадку використання законодавцем будь-яких інших оціночних понять, повинен надати суд.

Як уже зазначалося, метою договору купівлі-продажу є перенесення права власності на майно на покупця: вступаючи у договірні правовідносини з купівлі-продажу, продавець переслідує мету отримати за належне йому майно грошові кошти, здійснивши відчуження вказаного майна іншій особі; покупець, навпаки, має на меті набути майно у власність за певний грошовий еквівалент його вартості.

Невиконання покупцем обов'язку щодо оплати отриманого майна позбавляє іншу сторону — продавця того, на що останній розраховував при укладенні договору, тобто певної суми коштів — грошового еквівалента за передане майно, адже саме на отримання грошових коштів розраховував продавець.

Спосіб захисту має відповідати правовідносинам, що склалися між сторонами, та приводити до відновлення порушеного права, а саме відновлення — є метою захисту і водночас його призначенням. Зрозуміло, що права продавця, безперечно, будуть відновлені шляхом стягнення з покупця коштів за одержане останнім нерухоме майно, тобто присудженням до виконання обов'язку в натурі (ст. 20 ГК, ст. 16 ЦК).

Застосування ж до спірних правовідносин такого способу захисту права, як припинення правовідношення шляхом розірвання договору, також здатне відновити порушене право продавця, однак такий спосіб захисту не може бути пріоритетним, оскільки розірвання договорів купівлі-продажу нерухомого майна, що не виконані у повному обсязі, по-перше, дестабілізує господарський обіг; по-друге, вносить невизначеність у відносини власності у випадках, коли за умова-

ми договору право власності на об'єкт нерухомості вже набуто покупцем до моменту оплати.

Крім того, системне тлумачення частин 1, 2 ст. 697 ЦК свідчить, що суб'єктивне цивільне право на повернення майна продавцю (ч. 2 ст. 697 ЦК) застосовується лише у випадках, коли у договорі сторони погодили збереження права власності за продавцем до оплати майна

Виходячи з наведеного суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею положень, зокрема ч. 2 ст. 13 ЦК, відповідно до якої при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. Тобто у випадку пред'явлення позивачем (продавцем нерухомого майна) вимоги щодо розірвання договору та повернення майна за наявності можливості спонукання відповідача (покупця нерухомого майна) до виконання обов'язку в натурі — оплати майна суд повинен оцінити можливість захисту прав позивача способом, який не буде дестабілізувати договірні зобов'язання та господарський обіг у цілому.

Обґрунтуванням подібних дій суду є положення ч. 2 ст. 193 ГК, якою закріплено принцип належного виконання зобов'язань з урахуванням інтересів другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу, яким можна вважати збереження чинності договору та уникнення реституційного повернення нерухомого майна до попереднього власника.

Саме здійснення продавцем передачі у власність покупця нерухомого майна і здійснення покупцем його оплати буде свідчити про виконання ними взятих на себе зобов'язань з урахуванням інтересів другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу; про добросовісність у реалізації їх цивільних прав, оскільки саме добросовісність як одна з основних засад цивільного законодавства (ст. 3 ЦК) потребує від кожного учасника цивільних відносин здійснювати належні йому права з урахуванням існуючих меж та обмежень такого здійснення (ст. 13 ЦК), у тому числі в частині недопущення зловживання своїми правами та порушення

прав чи охоронюваних законом інтересів інших осіб.

З огляду на наведене вище видається, що застосування судом такого способу захисту права продавця на отримання грошових коштів за передане у власність покупця нерухоме майно, як припинення правовідношення (розірвання договору) може мати місце у випадку, коли відновлення порушеного права продавця неможливо здійснити способом, який відповідає суті існуючих між сторонами зобов'язань і дозволяє отримати продавцеві те, на що останній розраховував при укладенні договору (грошові кошти), — шляхом стягнення суми заборгованості та штрафних санкцій (ч. 3 ст. 692 ЦК).

Викладене дозволяє сформулювати ряд висновків.

1. Правові наслідки невиконання покупцем зобов'язання щодо оплати прийнятого нерухомого майна полягають у наділенні продавця правом вимагати оплати товару та сплати процентів за користування чужими грошовими коштами (ст. 692).

2. Повернення нерухомого майна як правовий наслідок прострочення оплати може мати місце лише на підставі положень ст. 697 ЦК.

3. Способом захисту порушеного права продавця на отримання грошового еквівалента за передане у власність покупця нерухоме майно, який відповідає суті правовідношення купівлі-продажу та дозволяє відновити вказане право, є стягнення грошових коштів з покупця нерухомого майна, тобто присудження до виконання обов'язку в натурі (ст. 20 ГК, ст. 16 ЦК).

4. Відновлення порушеного права продавця на отримання грошового еквівалента за передане у власність покупця нерухоме майно шляхом припинення правовідношення (розірвання договору) може мати місце за умови встановлення судом неможливості захисту права продавця шляхом присудження до виконання обов'язку відповідача з оплати прийнятого майна в натурі.

Суярко Т. Д. Отдельные аспекты судебной защиты прав продавцов недвижимого имущества.

Статья посвящена проблемным вопросам защиты и восстановления прав продавца недвижимого имущества, нарушенных вследствие неисполнения покупателем такого имущества принятой на себя по договору обязанности по его оплате. В частности, в статье анализируются такие возможные способы защиты нарушенных прав продавца недвижимого имущества, как присуждение к исполнению обязательств в натуре и прекращение правоотношения, определяется приоритетность их применения судом.

Ключевые слова: права продавца, недвижимое имущество, способ защиты, обязательство по оплате, существенное нарушение условий договора купли-продажи.

Suyarko T. D. Specific Aspects of the Judicial Defence the Rights of the Venders.

The article is devoted to the problematic issue of defense and renewal the broken rights of the vender in the cases when the buyer breaches the treaty provisions by the defaulting payments. Besides in this article such methods of the judicial protection of the vender as the adjudgment to compel the performance of a duty specifically and to terminate the legal relations are analised. Also their priority invocation in the judicial court is determinated.

Key words: rights of the vender, real property, methods of the judicial defence (protection), buy and sell agreement, obligations under the payment, material breach of a treaty buy and sell agreement.