



Справа № 369/9394/13-ц Головуючий у I інстанції Усатов Д.Д.Провадження № 22-
ц/780/5126/14 Доповідач у 2 інстанції Савченко Категорія
18 25.09.2014

У Х В А Л А

іменем України

25 вересня 2014 року

м.Київ

Колегія суддів судової палати в цивільних справах Апеляційного суду Київської області в складі:

головуючого судді Савченка С.І.,

суддів Даценко Л.М., Білоконь О.В.,

при секретарі Токар Т.Ю.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні в приміщенні апеляційного суду Київської області цивільну справу за апеляційною скаргою Публічного акціонерного товариства «Райффайзен Банк Аваль» на рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 17 липня 2014 року у справі за позовом ОСОБА_2 до Публічного акціонерного товариства «Райффайзен Банк Аваль», третя особа приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу ОСОБА_3 про визнання недійсним іпотечного договору та зобов'язання вчинити дії,-

в с т а н о в и л а:

У вересні 2013 року ОСОБА_2 звернулася до суду із вказаним вище позовом, який мотивувала тим, що 25 червня 2007 року між нею, громадянином Ірану ОСОБА_5 і ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» було укладено договір іпотеки, за яким вона та ОСОБА_5 передали в іпотеку банку належний їм на праві спільної власності незавершений будівництвом житловий будинок для забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором № 014/0983/8157139 від 25 червня 2007 року. Вказувала, що 29 липня 2013 року Апеляційний суд Київської області ухвалив рішення, яким визнав недійсним вказаний договір іпотеки в частині прав і обов'язків ОСОБА_5. Поскільки предмет іпотеки житловий будинок перебуває у спільній частковій власності її та ОСОБА_5, то згідно чинного законодавства при укладенні нею договору іпотеки потрібно було або виділити в натурі належну їй 1/2 частину будинку, або отримати нотаріально засвідчену згоду іншого співвласника ОСОБА_5, чого дотримано не було. У зв'язку із наведеним просила визнати недійсним договір іпотеки, укладений 25 червня 2007 року між нею, громадянином Ірану ОСОБА_5 і ПАТ «Райффайзен Банк Аваль».

Рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області від 17 липня 2014 року позов задоволено в повному обсязі.

ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» подав апеляційну скаргу, в якій просить скасувати рішення суду першої інстанції і ухвалити нове, яким відмовити у задоволенні позову, посилаючись на невідповідність висновків суду обставинам справи, порушення і неправильне застосування судом норм матеріального і процесуального права. Скаргу мотивує тим, що фактично договір було укладено за взаємною згодою співвласників і визнання недійсним частини договору іпотеки не тягне його недійсність в цілому. Також вказує на пропуск строків позовної давності та необхідність його застосування судом.

Розглянувши матеріали справи, перевіrivши законність та обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів апеляційної скарги та вимог, заявлених у суді першої інстанції, колегія суддів вважає, що апеляційна скарга не підлягає до задоволення з таких підстав.

Відповідно до [ст.308 ЦПК України](#) апеляційний суд відхиляє апеляційну скаргу і залишає рішення без змін, якщо визнає, що суд першої інстанції ухвалив рішення із додержанням норм матеріального і процесуального права.

Задовольняючи позовні вимоги ОСОБА_2, суд першої інстанції обґрунтовував свої висновки тим, що при укладенні оспорюваного договору іпотеки не дотримано вимог закону щодо передачі в іпотеку майна, яке перебуває у спільній власності. При цьому суд виходив з того, що оспорюваний договір іпотеки в частині прав і обов'язків одного із співвласників предмета іпотеки визнаний недійсним за рішенням суду, а відтак укладення договору іншим співвласником ОСОБА_2 потребувало виділення в натурі належної їй 1/2 частину будинку, або отримання нотаріально засвідченої згоди іншого співвласника ОСОБА_5, чого дотримано не було.

Такі висновки суду є правильними і такими, що відповідають обставинам справи і вимогам закону.

Згідно [ст.578 ЦК України](#) майно, що є у спільній власності, може бути передане у заставу лише за згодою усіх співвласників.

Відповідно до положень ч.3 [ст.5 Закону України «Про іпотеку»](#) частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом.

Відповідно до вимог ч.2 [ст.6 Закону України «Про іпотеку»](#) майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

За положеннями ч. 1 [ст.203 ЦК України](#) зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

Згідно [ст.215 ЦК України](#) підставою недійсності правочину є недодержання стороною в момент його вчинення вимог, які встановлені частинами 1-3,5,6 [ст.203 цього Кодексу](#).

Судом першої інстанції встановлено та стверджується матеріалами справи, що на підставі договору купівлі-продажу від 2 серпня 2006 року ОСОБА_2 та громадянин Ірану ОСОБА_5 придбали у власність в рівних частках незавершений будівництвом житловий будинок (готовність 71 %), розташований по АДРЕСА_1.

На забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором № 014/0983/8157139 від 25 червня 2007 року щодо повернення кредиту в розмірі 200000 доларів США, укладеним між ОСОБА_2 і ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», в цей же день 25 червня 2007 року було укладено договір іпотеки, згідно якого ОСОБА_2 і ОСОБА_5 передали банку в іпотеку належне їм майно: незавершений будівництвом житловий будинок по АДРЕСА_1.

Також судом становлено, що рішенням Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року визнано недійсним вказаний договір іпотеки в частині прав і обов'язків співвласника предмету іпотеки ОСОБА_5.

Вказані обставини підтверджуються наявними у справі доказами.

За таких обставин з огляду на визнання недійсним договору іпотеки в частині прав і обов'язків співвласника предмету іпотеки ОСОБА_5, а також враховуючи вимоги закону щодо умов передачі в іпотеку спільного майна, суд прийшов до правильного висновку про обґрунтованість позову і наявність передбачених законом підстав для визнання недійсним оспорюваного договору іпотеки.

Доводи апеляційної скарги про те, що згідно [ст.217 ЦК України](#) визнання недійсним договору іпотеки в частині прав і обов'язків ОСОБА_5 не має наслідком недійсність договору іпотеки в іншій частині безпідставні. Дана норма вказує на те, що недійсність окремої частини правочину не тягне безумовної (автоматичної) недійсності інших частин правочину, тобто для визнання недійсними інших частин правочину особа має звернутися до суду, що і зробила ОСОБА_2, подавши відповідний позов.

Крім того, оспорюваний договір іпотеки визнаний недійсним не виключно із наявністю судового рішення, як помилково вважає апелянт, а у зв'язку із порушенням вимог закону при його укладенні.

Посилання апелянта на необхідність закриття провадження у справі з тих підстав, що набрало законної сили рішення Апеляційного суду Київської області від 29 липня 2013 року, ухвалене з приводу спору між тими ж сторонами, про той же предмет і з тих же самих підстав надумані. Попередній спір в іншій справі, вирішений Апеляційним судом Київської області, містить інші сторони (позивач ОСОБА_5) та інші підстави визнання недійсним договору іпотеки.

Колегія суддів вважає необґрунтованими доводи апеляційної скарги про те, що ОСОБА_2 пропустила строк позовної давності, оскільки договір іпотеки був укладений у 2007 році, а вона звернулася з позовом до суду у 2013 році.

Такі доводи суперчать вимогам закону і матеріалам справи. Відповідно до [ст.261 ЦК України](#) перебіг строку позовної давності починається від дня, коли особа дізналася, або

могла довідатися про порушення свого права. В даній справі перебіг вказаного строку позовної давності починається від 29 липня 2013 року, тобто від дня ухвалення рішення Апеляційним судом Київської області, і відповідно від дня коли ОСОБА_2 дізналася про порушення свого права як співвласника майна. Отже підстави для застосування строку позовної давності відсутні.

Доводи апелянта про те, що оспорюваний договір іпотеки було укладено за згодою співвласників та підписано ОСОБА_2 і ОСОБА_5, що свідчить про згоду усіх співвласників необґрунтовані. Як вище вказувалося договір іпотеки визнаний недійсним в частині прав і обов'язків ОСОБА_5, що у свою чергу згідно ч.1 [ст.216 ЦК України](#) свідчить про те, що недійсний правочин не створив юридичних наслідків, в тому числі для ОСОБА_2 і банку.

Враховуючи наведене, колегія суддів вважає, що суд першої інстанції, розглядаючи спір повно та всебічно дослідив і оцінив обставини справи, надані сторонами докази, правильно визначив юридичну природу спірних правовідносин і закон, який їх регулює, а тому визнає дане рішення законним та обґрунтованим.

Підстав для скасування рішення суду першої інстанції та ухвалення нового рішення колегія суддів не вбачає.

Керуючись ст.ст. [303](#), [307](#), [308](#), [314](#), [315 ЦПК України](#), колегія судів, -

у х в а л и л а:

Апеляційну скаргу Публічного акціонерного товариства «Райффайзен Банк Аваль» відхилити.

Рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 17 липня 2014 року залишити без змін.

Ухвала апеляційного суду набирає законної сили з моменту її проголошення може бути оскаржена в касаційному порядку до Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ протягом двадцяти днів.

Головуючий

Судді: