

УДК 349.428

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.41>

ОСОБЛИВОСТІ СУДОВОГО РОЗГЛЯДУ СПРАВ ЩОДО ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Ільків Н.В.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін,
Львівський державний університет внутрішніх справ
ORCID: 0000-0002-3182-8391*

Ільків Н.В. Особливості судового розгляду справ щодо виникнення права земельного сервітуту.

Статтю присвячено дослідженню судової практики розгляду справ щодо виникнення права земельного сервітуту. Визначено, що під час здійснення провадження у справах за позовами про встановлення земельного сервітуту суди для вирішення справи й прийняття об'єктивного та неупередженого рішення досліджують такі основні елементи цих правовідносин, як правовий статус суб'єктів та правовий режим об'єктів, щодо яких виникають земельні сервітутні відносини, дотримання процедури звернення за встановленням земельного сервітуту, наявність/відсутність умов встановлення сервітуту, зміст сервітуту та характер обмежень у використанні земельної ділянки її власником чи користувачем. Метою статті є аналіз проблеми правозастосування при судовому розгляді спорів щодо захисту прав землевласників та землекористувачів у разі встановлення земельного сервітуту.

З'ясовується питання процесуальної дієздатності особи на звернення із вимогою про встановлення земельного сервітуту. Досліджено, що передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту має бути доказ вчинення дій щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди між сторонами. На основі аналізу норм законодавства України та судової практики визначено, що встановлення земельного сервітуту є виправданим лише у випадках, коли є об'єктивна неможливість задоволення потреб землевласника чи землекористувача іншим шляхом. Досліджено, що встановлення земельного сервітуту за результатами судового вирішення справи та визначення умов сервітутного землевикористання може відбуватися на підставі договору сервітуту, якщо особа звернулася з вимогою про визнання укладеним договору сервітуту, або рішення суду, якщо особа звернулася з вимогою про встановлення сервітуту за рішенням суду. Зроблено висновок про недосконалість правового регулювання земельних сервітутних відносин, термінологічну розрізненість, що й викликає судові суперечки, та необхідність внесення концептуальних змін до законодавства для усунення дублювання у регулюванні земельних сервітутних відносин та суперечностей і неузгодженостей, що виникають як його наслідок.

Ключові слова: земельна ділянка, право земельного сервітуту, позовна вимога про встановлення земельного сервітуту, договір земельного сервітуту, конституційні принципи, обмеження прав власника земельної ділянки.

Ilkiv N.V. Features of court proceedings concerning the emergence of land easement rights.

The article is devoted to the study of judicial practice in cases concerning the emergence of land easement rights. It has been determined that when conducting proceedings in cases involving claims for the establishment of land easements, courts examine a number of key elements of these legal relations in order to resolve the case and make an objective and impartial decision. In particular, these include the legal status of the subjects and the legal regime of the objects to which land easement relations arise; compliance with the procedure for applying for the establishment of land easement; the presence/absence of conditions for establishing easement, the content of easement, and the nature of restrictions on the use of the land plot by its owner or user. The purpose of this article is to analyze the problem of law enforcement in court proceedings concerning the protection of the rights of landowners and land users in cases where land easements are established.

The issue of sufficient capacity of a person to apply for the establishment of a land easement is being clarified. It has been found that a prerequisite for applying to the court for the establishment of an easement is proof of actions taken to establish the easement and failure to reach agreement between the parties. Based on an analysis of Ukrainian legislation and judicial practice, it has been determined that the establishment of a land easement is justified only in cases where it is objectively impossible to satisfy the needs of the landowner or land user by other means. It has been found that the establishment of a land easement based on the results of a court decision and the determination of the conditions for easement land use may take place on the basis of an easement agreement if a person has applied for recognition of the easement agreement as concluded, or a court decision if a person has applied for the establishment of an easement by court decision. It was concluded that the legal regulation of land easement relations is imperfect, that there is terminological inconsistency, which causes legal disputes, and that conceptual changes need to be made to the legislation to eliminate duplication in the regulation of land easement relations and the contradictions and inconsistencies that arise as a result.

Key words: land plot, right of land easement, claim for establishment of land easement, land easement agreement, constitutional principles, restrictions on the rights of land plot owners.

Постановка проблеми. Земельний кодекс України закріпив концепцію, за змістом якої власник або користувач сусідньої земельної ділянки чи інша заінтересована особа мають право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) шляхом встановлення земельного сервітуту у спосіб, найменш обтяжливий для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений (ст. 98) [1]. У сучасних українських реаліях в умовах розвитку ринку землі з різноманітністю форм землевикористання, зростанням кількості землевласників, складністю конфігурації земельних ділянок, змін інфраструктури та комунікацій, що значним чином зумовлені впливом повномасштабного воєнного російського вторгнення в Україну, зростає потреба в оптимізації використання земельних ресурсів. Встановлення земельних сервітутів стає необхідною умовою для забезпечення ефективного використання землі та сталого розвитку. Водночас розуміючи, що забезпечення необхідності належного використання однієї земельної ділянки через обмежене використання сусідньої чи іншої ділянки неминує впливає на приватні інтереси її землевласника/землекористувача й позбавляє його можливості вільно та безперешкодно використовувати свій об'єкт, особливої актуальності набуває проблема захисту прав громадян на землю та забезпечення балансу інтересів землекористувачів. З огляду на тенденцію зі зростання кількості судових спорів при встановленні земельних сервітутів та зважаючи на загальний рівень правового регулювання цих відносин, важливим є дослідження судової практики у цій сфері.

Метою дослідження є аналіз проблеми правозастосування при судовому розгляді спорів щодо захисту прав землевласників та землекористувачів у разі встановлення земельного сервітуту.

Стан опрацювання проблематики. Дослідженню питань виникнення та припинення земельних сервітутних відносин приділена значна увага у наукових працях, у т.ч. монографічного та дисертаційного рівня, таких вчених як В.І. Гордєєв, М.В. Краснова, П.Ф. Кулинич, Т.В. Лісова, Л.В. Лейба, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, Т.Є. Харитонova, М.В. Шульга та ін. Однак, актуальним є проведення наукового аналізу низки питань, що слідують з дослідження судової практики вирішення спорів щодо виникнення права земельного сервітуту.

Виклад основного матеріалу. Під час здійснення провадження у справах за позовами про встановлення земельного сервітуту суди для вирішення справи й прийняття об'єктивного та неупередженого рішення досліджують такі основні елементи цих правовідносин, як правовий статус суб'єктів та правовий режим об'єктів, щодо яких виникають земельні сервітутні відносини; дотримання процедури звернення за встановленням земельного сервітуту; наявність/відсутність умов встановлення сервітуту; зміст сервітуту та характер обмежень у використанні земельної ділянки її власником чи користувачем.

Для встановлення достатньої процесуальної дієздатності особи на звернення із вимогою про встановлення земельного сервітуту, суд слід визначити, чи особа належить до кола суб'єктів, які вправі вимагати встановлення земельного сервітуту. Свідченням цього є норма ч. 3 ст. 402 ЦКУ, яка однозначно вказує, що «спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту» [2].

Відповідно до ч. 1 ст. 99 ЗКУ можуть вимагати встановлення земельних сервітутів «власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи». При тому, беручи до

уваги положення ч. 1 ст. 100 ЗКУ, ч. 2 ст. 401 ЦКУ, можна зробити висновок про розмежування у цих законодавчих нормах двох категорій власників (землекористувачів) – власників (володільців) сусідньої земельної ділянки, для задоволення інтересів яких встановлюється сервітут, та – власників (землекористувачів) земельної ділянки (власників (володільців) земельної ділянки, особи, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію), щодо якої встановлюється земельний сервітут.

Виходячи з юридичної природи земельного сервітуту, як такого, що є правом власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на користування чужим майном, яке встановлюється для задоволення їх потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом, слідє висновок, що під «особою, яка вимагає встановлення сервітуту», що може звернутись з позовом про встановлення земельного сервітуту, слід розуміти власників (володільців) сусідньої земельної ділянки, а також іншу, конкретно визначену особу (особистий сервітут), в інтересах якої встановлюватиметься сервітут.

У судовій практиці питання щодо кола осіб, які вправі звернутися з позовом про встановлення земельного сервітуту, стало предметом неодноразового дослідження. Так, у постанові ВС КГС від 15.12.2021 у справі № 918/303/21 зазначається, що відповідно до ст. 98 ЗКУ визначається суб'єктний склад сервітутних відносин - власник або землекористувач земельної ділянки чи інша заінтересована особа, а зазначення того, що користування буде здійснюватися чужою земельною ділянкою визначає предмет правовідносин, а не виступає обмеженням щодо кола суб'єктів. За переконанням суду, зазначена стаття не обмежує власника земельної ділянки відносно якої планується встановити сервітут або фактично складаються сервітутні відносини в можливості ініціювання як укладення договору, так і, у випадках встановлених законом або за домовленістю сторін, звернутись за вирішенням спору до суду. [3] Потреба в заявленні такого позову саме власником (користувачем) земельної ділянки може бути викликана, зокрема, необхідністю врегулювання використання його земельної ділянки, яке фактично склалось між сторонами, забезпечення такого користування в найменш обтяжливий для нього спосіб, компенсації витрат та збитків тощо.

Позиція стосовно відсутності у цій статті будь-яких вказівок на те що з відповідною вимогою не можуть звертатись власники (користувачі) земельних ділянок, які будуть обтяжені сервітутом, підтримана Верховним Судом і у справі № 923/898/21 (постанова від 05.11.2024) [4]. Цей підхід обґрунтовується судом з точки зору загальних засад судочинства, оскільки при вирішенні спору суд з'ясовує, чи існує у позивача право/законний інтерес; якщо так, то чи має місце його порушення, невизнання або оспорування відповідачем; якщо так, то чи підлягає право або законний інтерес захисту і чи буде такий захист ефективний за допомогою того способу, який визначено відповідно до викладеної в позові вимоги (п.8.5 постанови ВС КГС від 14.06.2019 у справі № 910/6642/18, п. 43 постанови ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19). Також, виходячи з ч.2 ст.5 ГПК України, суду надана можливість визначити у своєму рішенні у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного права чи інтересу особи, яка звернулася до суду, такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

В якості додаткового аргументу ВС у своїй постанові від 15.12.2021 наводить положення ч. 5 ст. 124-1 ЗКУ, відповідно до якої «земельний сервітут встановлюється за рішенням суду за позовом особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту». [3] Посилаючись на цю норму, ВС вказує на її універсальний характер, однак слушно вказує, що слід врахувати її обмеженість колом об'єктів, оскільки вона визначає порядок встановлення земельних сервітутів лише на землях державної, комунальної власності.

Тож, нормативний аналіз вказує на недосконалість правового регулювання земельних сервітутних відносин, термінологічну розрізненість, що й викликає судові суперечки.

Попри те, слід зауважити, що вирішення питання стосовно кола осіб, які вправі звернутися з позовом про встановлення земельного сервітуту, досліджувалося судами в контексті з'ясування питання про дотримання процедури досудового врегулювання. На цьому питанні судова практика акцентує особливу увагу. Враховуючи положення ч. 3 ст. 402 ЦКУ, спір про встановлення сервітуту вирішується судом у разі не досягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови. Хоча у ЗКУ така норма відсутня, однак керуючись ст. 9 ЦКУ, відповідно до якої його положення застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства,

правовідносини щодо виникнення права земельного сервітуту за своєю юридичною природою регулюються, як нормами земельного, так і цивільного законодавства.

Погоджуючись з висловленою у науковій літературі думкою про те, що загальний рівень правового регулювання сервітутних відносин нормами чинного земельного законодавства є доволі високим, однак характеризується низкою прогалин, зокрема стосовно особливостей та порядку встановлення земельних сервітутів за договором та рішенням суду [5, с. 367], слід дійти висновку про необхідність внесення концептуальних змін до законодавства для усунення дублювання у регулюванні земельних сервітутних відносин та суперечностей і неузгодженостей, що виникають як його наслідок.

Незмінною є позиція Верховного Суду, що неодноразово ним демонструвалась у рішеннях, щодо обов'язкової умови для встановлення сервітуту - вжиття особою (позивачем), яка вимагає його встановлення, заходів щодо встановлення сервітуту в добровільному порядку. Так, у своїй постанові від 19.06.2019 у справі № 925/603/18 ВС вказав, що якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду. [6] Ця позиція знайшла відображення і у постанові ВС КГС від 03.09.2024 у справі № 916/4327/23, де вказується що передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту має бути доказ вчинення дій щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди між сторонами. [7]

Особливу увагу приділяють суди змісту пропозиції щодо встановлення земельного сервітуту. Зокрема, у справі № 923/898/21, судом було відмовлено у задоволенні позову, з обґрунтуванням відмови відсутністю доказів звернення позивача з пропозицією про встановлення сервітуту. Позивач просив установити на його користь земельний сервітут, що передбачав надання йому та його контрагентам щоденного цілодобового права проходу та проїзду транспортними засобами через частину земельної ділянки, що належить на праві оренди відповідачу, до будівлі, яка знаходиться у їхній спільній частковій власності. При тому в обґрунтування своїх вимог, позивач вбачав, що звернення відповідача до нього із проектом договору про надання послуг, є фактично пропозицією до встановлення земельного сервітуту, і відповідно не вживав заходів із зверненням з договором про встановлення земельного сервітуту. Однак суд оцінивши такі доводи вказав, що запропонований проєкт договору про надання послуг контрольно-пропускного пункту не може вважатися пропозицією укласти договір сервітуту, оскільки має зовсім інший предмет регулювання. (постанова КГС ВС від 05.11.2024) [4]

Важливим аспектом земельних сервітутних відносин, на який слушно звертає увагу Т.Є. Харитонова, є те, що застосування земельного сервітуту тягне певні обмеження прав особи – власника (користувача) земельної ділянки, обтяженої сервітутом [8, с. 168]. Виходячи з цього, ключове значення під час розгляду цієї категорії справ має дослідження питання щодо можливостей задовольнити потреби особи, яка вимагає встановлення сервітуту, іншим способом (ч. 1 ст. 401 ЦКУ), та у разі відсутності таких - можливих способів використання чужої земельної ділянки, які б були найменш обтяжливими для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений (ч. 4 ст. 98 ЗКУ). Тобто, умовою встановлення земельного сервітуту є, насамперед, неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. Це відповідає імперативу, встановленому ст. 41 Конституції України, відповідно до якої «ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, і право приватної власності є непорушним», та вимогам щодо допустимості втрачання держави у право власності лише при відповідності такого втручання критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Як зазначається у постанові КЦС ВС від 16.04.2018 у справі № 302/1464/14-ц втручання держави є виправданим за наявності об'єктивної необхідності у формі суспільного, публічного, загального інтересу, який може включати інтерес держави, окремих регіонів, громад чи сфер людської діяльності. Такий підхід відображає принцип пропорційності обмеження прав власника земельної ділянки, на якій встановлюється земельний сервітут.

У постановах ВС від 06.06.2018 у справі № 539/1427/16-ц, від 17.09.2018 у справі № 127/1417/16-ц зазначено, що умовою встановлення земельного сервітуту є неможливість задовольнити потреби власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання в інший спосіб. Цей правовий висновок знайшов своє підтвердження у постанові КЦС від 16.01.2019 у

справі № 351/1146/16-ц, постанові ВС від 20.03.2024 у справі № 463/2640/21. Досліджуючи це питання ВС КЦС у справі № 520/21041/18 вказує на те, що закон вимагає від позивача надання суду доказів на підтвердження того, що нормальне використання свого майна неможливе без застосування обтяження сервітутом чужої земельної ділянки (постанова від 01.06.2023)

Тож якщо позивачем не надано суду належних та допустимих доказів на підтвердження неможливості користування належним йому на праві власності майном у зв'язку з відсутністю у нього доступу до земельної ділянки будь-яким іншим способом, то суд розцінює це як відсутність підстави для задоволення позову.

Аналіз норм законодавства України та судової практики свідчить, що встановлення земельного сервітуту є виправданим лише у випадках, коли є об'єктивна неможливість задоволення потреб землевласника чи землекористувача іншим шляхом. Така позиція продемонстрована у постанові КЦС ВС від 17.01.2019 у справі № 607/12777/17; постановою ВС від 12.01.2022 у справі № 663/917/17, від 19.01.2022 у справі № 363/620/19, від 12.04.2022 у справі № 306/612/20 та ін.

Отже умовами встановлення земельного сервітуту за рішенням суду є: недосягнення згоди про встановлення сервітуту чи його умов; та неможливість задоволення потреб в інший спосіб, ніж встановлення земельного сервітуту.

Ще одна важлива умова встановлення земельного сервітуту, щоб спосіб його здійснення був найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Погоджуючись з І.Я. Бабецькою, зміст сервітуту визначається насамперед обсягом прав сервітуарія щодо користування чужим майном, і в цілому такі права можуть мати або позитивний, або негативний характер, [9, с. 172] то у ході судового розгляду ключовим є питання про характер обмежень, який досліджується з урахуванням висновків експертів, територіально-планувальних документів тощо.

У справі № 551/176/16–ц у висновку експерта сектору будівельно-технічних досліджень вказано, що встановлення земельного сервітуту через земельну ділянку відповідача є найбільш обтяжливим для використання зазначеної ділянки, та викликає обмеження прав особи, що суперечить Конституції України (постанова КЦС ВС від 14.03.2018). Водночас, у разі відсутності інших можливостей звернення особи може бути задоволено, як це мало місце у справах № 539/1427/16-ц, № 127/1417/16-4. У своїх постановах Верховний Суд зазначив, що якщо потреби позивача не можуть бути задоволені у менш обтяжливий спосіб ніж встановлення сервітуту, є правова підстава для задоволення позову (постанова від 06.06.2018, від 17.09.2018).

Законодавчо передбачено такі підстави виникнення права земельного сервітуту як договір, закон, заповіт та рішення суду. Як слушно зазначає Т. Лісова [5, с. 366], договір земельного сервітуту може встановлюватися за результатами судового вирішення справи, а підставою його укладання у цьому випадку виступає рішення суду. Загалом погоджуючись з висловленою думкою, вона потребує певного уточнення, оскільки в залежності від обраного способу захисту залежатиме спосіб виникнення права земельного сервітуту – договір чи рішення суду. Так, особою може бути обрано як спосіб захисту звернення до суду з вимогою про визнання договору укладеним, або звернення з вимогою про встановлення сервітуту за рішенням суду. Для прикладу ВС переглядалися рішення у справах з вимогами про визнання укладеним договору сервітуту (справа № 918/370/17 (постанова ВС від 20.09.2018), справа № 925/27/18 (постанова ВС від 03.12.2020)). Мали місце і справи про встановлення сервітуту судом без укладення відповідного договору (для прикладу, постанова ВП ВС від 25.06.2019 у справі № 911/2701/17, постанова ВС КГС від 21.03.2019 у справі № 915/483/17 та від 29.01.2020 у справі № 920/1204/17). Таким чином, встановлення земельного сервітуту за результатами судового вирішення справи та визначення умов сервітутного землевикористання може відбуватися на підставі договору сервітуту, якщо особа звернулася з вимогою про визнання укладеним договору сервітуту, або рішення суду, якщо особа звернулася з вимогою про встановлення сервітуту за рішенням суду.

Висновки. Оскільки обмежене використання однієї земельної ділянки через іншу неминуче впливає на приватні інтереси її землевласника/землекористувача й позбавляє його можливості вільно та безперешкодно використовувати свій об'єкт, проблема судового захисту прав громадян на землю та забезпечення балансу інтересів землекористувачів при встановленні земельних сервітутів набуває особливої актуальності в сучасних умовах. Для запобігання судовим спорам важливим є ефективне правове регулювання земельних сервітутних відносин, зокрема підстав виникнення права земельного сервітуту. Однак, у зв'язку з тим, що правовідносини щодо встановлення земельного сервітуту за своєю юридичною природою регулюються, як нормами земельного, так і

цивільного законодавства, це зумовлює недосконалості правового регулювання земельних сервітутних відносин, термінологічну розрізненість, що й викликає судові суперечки, та необхідність внесення концептуальних змін до законодавства для усунення дублювання у регулюванні земельних сервітутних відносин та суперечностей і неузгодженостей, що виникають як його наслідок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Постанова ВС КГС від 15.12.2021 у справі № 918/303/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102220170>
4. Постанова ВС від 05.11.2024 у справі № 923/898/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123012091>.
5. Лісова Т.В. Право земельного сервітуту: актуальні питання. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. № 01. С. 363–367.
6. Постанова ВС від 19.06.2019 у справі № 925/603/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599560>.
7. Постанова ВС КГС від 03.09.2024 у справі № 916/4327/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121562118>.
8. Харитонova Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: *монографія*. Одеса: Юрид. Літ., 2016. 424 с. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/07e2cfc4-f2f6-4ae6-8da5-9332e7930aad>.
9. Бабецька І.Я. Особливості правового регулювання земельного сервітуту у період війни в Україні 2022-2023 роках. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. Серія Право. 2023. Вип. 15(27), Т. 1. С. 170–179.