

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-674-4-10>

**PECULIARITIES OF THE INTERACTION
BETWEEN THE PRINCIPLES OF SUBSTANTIVE
AND PROCEDURAL LAW OF UKRAINE
IN THE CONSIDERATION BY COURTS OF GENERAL
JURISDICTION OF DISPUTES ARISING FROM AGREEMENTS
ON THE USE OF ANOTHER PERSON'S LAND PLOT**

**ОСОБЛИВОСТІ ВЗАЄМОДІЇ ПРИНЦИПІВ МАТЕРІАЛЬНОГО
ТА ПРОЦЕСУАЛЬНОГО ПРАВА УКРАЇНИ ПРИ РОЗГЛЯДІ
ЗАГАЛЬНИМИ СУДАМИ СПОРІВ, ЩО ВИНИКАЮТЬ
ІЗ ДОГОВОРІВ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ
ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

Zorik M. V.

Judge

*Kovpakivskyi District Court
of Sumy City
Sumy, Ukraine*

Зорік М. В.

суддя

*Ковпаківський районний суд м. Суми
м. Суми, Україна*

Україна є однією із найбільших аграрних європейських країн, яка володіє значними земельними запасами, що дає можливість говорити про великий ринок обороту земель у сфері користування чужими земельними ділянками. В першу чергу це стосується земель сільськогосподарського призначення на умовах її оренди, земель, які передаються для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови чужої земельної ділянки на умовах її користування (суперфіцій) або встановлення земельного сервітуту для тимчасового чи постійного користування на умовах його оплатності чи безоплатності. Отже під поняттям «передаються» розуміється не лише прояв волевиявлення власника на передачу своєї земельної ділянки в тимчасове користування іншій особі, а і згода щодо цього такої особи, якою є орендар, емфітевт, суперфіціарій чи сервітуарій. В той же час під «згодою» сторін, якими є власник земельної ділянки і тимчасовий її користувач, розуміється узгодженість щодо часу такої передачі, порядку і строків оплати за користування земельною ділянкою, підстави припинення чи розірвання таких договорів, строку їх закінчення та порядок і можливості щодо їх пролонгації. Всі ці договірні умови є істотними, а відтак вони відіграють визначальну роль при укладенні договорів як оренди земель сільськогосподарського призначення,

так і договорів емфітевзису, суперфіцію чи земельного сервітуту, оскільки «договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч. 1 ст. 638 ЦК України) на основі принципу свободи договору, його справедливості, добросовісності та розумності (п 3 та 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України) [1]. Не дивлячись на здавалося б простоту такого механізму укладення та виконання різноманітних договорів у сфері користування чужою земельною ділянкою, цей механізм має універсальний характер, оскільки він завжди стосується перш за все прав і обов'язків сторін. Права і обов'язки сторін є взаємозалежними одні від одних, а відтак вони стабілізують правові відносини, не допускаючи хаосу і невизначеності в тих чи інших поняттях, положеннях, правах і обов'язках.

Практика застосування норм цивільного та земельного законодавства у сфері прав та обов'язків сторін щодо користування чужою земельною ділянкою у сфері орендних відносин, земельних ділянок для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), забудови чужої земельної ділянки (суперфіції) чи земельних сервітутів вказує на те, що такі договірні відносини з теоретичної точки зору є простими і зрозумілими, оскільки вони по суті мають подвійне своє урегулювання та роз'яснення у цивільному законодавстві (глави 33 та 34 книги 3 ЦК України) та земельному законодавстві (статті 93, 102-1 ЗК України). В той же час в практичній площині, яка пов'язується із фактичним виконанням всіх договірних відносин. Ці питання мають цілу низку проблем. В першу чергу вони виникають з підстав неточності, неповноти чи взагалі невиконання сторонами тих чи інших договірних зобов'язань, які були обумовлені, а відтак і закріплені в кожному із таких договорів. Практика показує, що при наявності спору, який виник із договірних відносин земельно-правового порядку, кожна із сторін такого спору вважає, що саме її дії чи бездіяльність є законними на відміну від дій чи бездіяльності іншої сторони і навпаки. Таке процесуально-правове протистояння сторін ґрунтується на принципах змагальності, гласності, пропорційності, диспозитивності, одночасно поєднуючись із принципами справедливості, добросовісності та розумності. Саме ці принципи цивільного, земельного та цивільного процесуального права по суті впливають на формування всього механізму судового розгляду і захисту прав, свобод та законних інтересів особи у сфері земельно-правових відносин, в тому числі і спорів, пов'язаних із користуванням чужою земельною ділянкою.

В той же час кожен спір, який виникає із правовідносин договірного характеру, в тому числі і у праві користування чужою земельною ділянкою – це не просто конфлікт інтересів, в якому має місце прояв психологічного невдоволення дією чи бездіяльністю однієї чи іншої

сторони договору з підстав тих чи інших дій чи бездіяльності, обумовлених домовленостями сторін. Це конфлікт, який в подальшому мобілізує волю невдоволеної сторони, формуючи собою новий етап розвитку конфлікту, який тепер набуває форми земельно-правового спору, а відтак вже характеризується чітким предметом, який підкріплюється належними, допустимими, достовірними та достатніми засобами доказування, у змісті яких доводяться ті чи інші порушення норм договору чи норм матеріального права. Таким чином уже на цьому етапі, яким є процес підготовки і формування позову та звернення позивача до суду, визначається дія принципу диспозитивності, оскільки «учасник справи розпоряджається своїми правами щодо предмету спору на власний розсуд» (ч. 3 ст. 13 ЦПК України) [2]. Отже диспозитивність проявляється у вигляді «єдності волі та волевиявлення матеріально заінтересованої особи, здійсненої безпосередньо чи опосередковано через свого представника, вільно обирати варіанти поведінки, засоби судового захисту в силу юридичної природи цивільних процесуальних правовідносин. Втім, така свобода заінтересованих осіб має певні межі, обумовлені метою цивільного судочинства [3, с. 461].

Разом з тим, суд розглядаючи справу по суті, об'єктивно спрямовує обидві сторони спору у сферу їх процесуальної змагальності, оскільки суд не може задовольнити вимогу позивача, не вислухавши щодо цього позицію іншої сторони – відповідача. Ця процесуальна аксіома обумовлена змістом принципу змагальності, суть якого зводиться до того, що «кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень» (ч. 3 ст. 12 ЦПК України). Тут же має місце і поглиблена дія принципу диспозитивності, яка зводиться до того, що «кожна сторона несе ризик настання наслідків, пов'язаних із вчиненням чи невчиненням нею процесуальних дій» (ч. 4 ст. 12 ЦПК України), оскільки суд зберігає свою об'єктивність і неупередженість.

В той же час дія принципу пропорційності під час розгляду спорів, які виникають із договорів користування чужою земельною ділянкою (оренда, емфітевізис, суперфіцій, земельний сервітут) спрямована на «забезпечення розумного балансу між приватними та публічними інтересами (ч. 1 ст. 11 ЦПК України). Як бачимо, сама наявність як норм матеріального, так і процесуального права у сфері аналізу і оцінки змісту засобів доказування, правозастосування та ухвалення судових рішень «ще не є панацеєю від судових помилок (відповідність же правосуддя принципам процесуального права – М. 3.) наближає правосуддя до його природного стану, коли кожна справа буде розглядатись не лише на основі змісту норм статутного права ...»

а спрямовується на індивідуальне розуміння тих чи інших фактів чи обставин у відповідності до принципів як матеріального, так і процесуального права [4, с. 72].

Таким чином, принципи матеріального (цивільного, земельного) та принципи цивільного процесуального права під час розгляду справ, пов'язаних із справами, які виникають із прав користування чужою земельною ділянкою, діють взаємопроникаюче, доповнюючи один одного, формуючи динаміку застосування принципу верховенства права як у сфері правозастосування, так і ухвалення судових рішень.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України – офіційний веб-портал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 19.01.2026).

2. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV / Верховна Рада України – офіційний веб-портал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 19.01.2026).

3. Кройтор В. А. Принципи цивільного судочинства та їх система: проблеми сучасної теорії і практики: монографія. Харків : Право, 2020. 672 с.

4. Ясинок Д. М. Суд як суб'єкт правозастосовчого процесу в континентальному та загальному праві. *Сімдесят другі економіко-правові дискусії. Серія : Соціальні та гуманітарні науки* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (Львів, Україна – м. Переворськ, Польща, 21–22 лютого 2023 р.). Львів, 2023. С. 68–72.