

## **НАУКОВИЙ ВИСНОВОК**

**щодо тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України в сфері іпотеки  
(справа № 466/3398/21, провадження № 61-2058св23)**

### **I. Предмет наукового висновку**

Відповідно до звернення голови Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (лист від 13.06.2023 р. № 466/3398/21) здійснено аналітичне дослідження норм цивільного законодавства України щодо особливостей тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України у сфері іпотеки.

Для проведення наукового дослідження та надання відповідного висновку поставлені такі питання:

1. Чи є договір іпотеки, вчинений неуповноваженою особою (особою, у якої витребувано майно) нікчемним чи оспорюваним?

2. Чи поширюється принцип добросовісності на сферу іпотечних правовідносин (зокрема, при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки)?

3. Чи є конструкція добросовісного іпотекодержателя (того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із невластником) проявом добросовісності?

4. Чи допускається правопорядком набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки від неуповноваженої особи (особи, у якої витребувано майно) та чи може бути іпотекодержатель, який покладався на дані реєстру прав на нерухомість, кваліфікований як добросовісний?

5. Який спосіб захисту прав позивача є ефективним?

### **II. Наукове обґрунтування висновку**

1. Чи є договір іпотеки, вчинений неуповноваженою особою (особою, у якої витребувано майно) нікчемним чи оспорюваним?

Недійсність являє собою правове поняття, яке припускає, що закон не визнає юридичної сили за деякими діями (актами) у випадках, якщо вони мають певні недоліки з точки зору права<sup>1</sup>.

У ЦК України визначені два види недійсних правочинів – нікчемні та оспорювані.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається (частина 2 статті 215 ЦК України).

Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин) (частина 3 статті 215 ЦК України).

Як наголошується в юридичній літературі, виявлення неправомірності дій осіб відбувається як шляхом зіставлення правочину і вимог закону без звернення до суду (у випадку нікчемності правочинів), так і судом зі з'ясуванням і доведенням того, що потягло за собою недійсність правочину (для оспорюваних правочинів). У цьому полягає істотна різниця між двома названими видами недійсних правочинів.

У ЦК України відсутня окрема стаття, в якій би перелічувалися всі нікчемні правочини, але за текстом можна відшукати норми про нікчемність тих чи інших правочинів. Нікчемними визнаються такі правочини: 1) вчинені з порушенням щодо їх форми, насамперед нотаріального посвідчення (статті 219, 220); 2) вчинені без дозволу органу опіки та піклування (стаття 224); 3) які порушують публічний порядок (стаття 228); 4) вчинені малолітніми особами (стаття 221); 5) вчинені недієздатними особами (частина 1 статті 226)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Давидова І. В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві: теорія і практика. Одеса : Юридична література, 2018. С. 163.

<sup>2</sup> Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 2: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки та терміни. Позовна давність. Особисті немайнові права фізичної особи / за ред. І. В. Снасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. С. 303.

Усталеним як у правовій доктрині, так і в судовій практиці є позиція про те, що не можна вважати правочин нікчемним, якщо про це в законі прямо не зазначається.

Як вбачається з наданих матеріалів, договір іпотеки було укладено неуповноваженою особою, в якій це майно було витребувано на підставі рішення суду про визнання договору купівлі-продажу недійсним. За загальним правилом частини першої статті 216 ЦК України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Нікчемний правочин або правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним з моменту його вчинення (частина 1 статті 236 ЦК України). Правочин, визнаний недійсним, втрачає «ефект правочину», що свідчить про безпідставність набуття цивільних прав стороною такого правочину. За таких підстав договір купівлі-продажу, визнаний судом недійсним, не породжує у іпотекодавця право власності на майно, що є предметом цього договору. Тобто йдеться про вчинення правочину з вадами суб'єктного складу, що не відповідає загальним вимогам дійсності правочину, визначеним у статті 203 ЦК України.

Ураховуючи ту обставину, що законодавством окремо не кваліфіковане відповідний правочин як нікчемний, зважаючи на невідповідність його приписам статті 203 ЦК України, справедливим є висновок про оспорюваність договору іпотеки в даному випадку.

## **2. Чи поширюється принцип добросовісності на сферу іпотечних правовідносин (зокрема, при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки)?**

Добросовісність належить до загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України) та розкривається Верховним Судом як певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення (постанова від 16.05.2018 р. у судовій справі № 449/1154/14, постанова від 08.07.2020 р. у судовій справі № 398/2107/16-ц, постанова від 16.06.2021 р. у

судовій справі № 747/306/19). У правовій доктрині наголошується, що принцип добросовісності містить вимоги, які допомагають зняти або пом'якшити недоліки абстрактної та формальної природи права, наблизити його до ідеалів справедливості, рівності, свободи і гуманізму<sup>1</sup>. Щоб бути добросовісним, правове регулювання цивільних відносин має здійснюватися таким чином, щоб воно викликало схвальну оцінку з боку суспільної моралі, зокрема, в аспекті відповідності засобів правового регулювання тим цілям, які перед ним ставляться<sup>2</sup>.

Зважаючи на значення добросовісності та структурне розміщення відповідної засади цивільного законодавства у главі 1 розділу 1 книги I ЦК України, добросовісність застосовується до всіх правовідносин, що регулюються ЦК України, включаючи відносини, пов'язані з передачею майна в іпотеку. Невипадково окремі науковці стверджують, що добросовісність як регулятор приватних договірних відносин є джерелом тлумачення приватних договорів<sup>3</sup>.

За таких обставин принцип добросовісності поширюється на сферу іпотечних правовідносин, зокрема, при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки.

### **3. Чи є конструкція добросовісного іпотекодержателя (того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із невластником) проявом добросовісності?**

Конструкція добросовісності іпотекодержателя є поширеною у судовій практиці та захищає права та інтереси іпотекодержателя, який на момент укладення договору іпотеки не знав і не міг знати про відсутність в іпотекодавця прав на предмет іпотеки (постанова Верховного Суду від 17.11.2021 р. у судовій

---

<sup>1</sup> Погребняк С. П. Основоположні принципи права (змістовна характеристика): монографія. Харків: Право, 2008. С. 209.

<sup>2</sup> Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія. Київ: Правова єдність, 2009. С. 272.

<sup>3</sup> Діковська І. А. Добросовісність – принцип регулювання міжнародних приватних договірних відносин. *Право України*. 2012. № 9. С. 125.

справі № 200/4037/19, постанова Верховного Суду від 11.08.2021 р. у судовій справі № 523/7609/17).

Застосування конструкції добросовісності іпотекодержателя у викладеному вище розумінні призведе до суттєвого порушення прав та інтересів титульного власника майна, який не розпоряджався квартирою шляхом передачі її в іпотеку банку. Не викликає сумніву, що добросовісність іпотекодержателя у цьому випадку порушуватиме іншу засаду цивільного законодавства – справедливість (пункт 6 частини 1 статті 3 ЦК України). Власник майна не повинен нести правові наслідки передання свого майна в іпотеку іншою неуповноваженою особою. Тому права власника майна мають бути захищені належним чином. Своєю чергою надання абсолютної переваги захисту прав саме іпотекодержателя потягне істотне порушення оптимального балансу прав та інтересів власника майна та іпотекодержателя.

Суд повинен перенести ідею справедливості, втілену в нормах права, на рівень конкретних правовідносин. Суд може компенсувати окремі недоліки формальної справедливості, обумовлені такою рисою права, як загальність. Вона не дозволяє адекватно вирішувати кожен конкретну ситуацію, яка може мати певні особливості, не враховані в нормі. У відомому вислові «*Summum ius, summa iniuria*» (найвище право – найвища беззаконність) із давніх-давен виражалася стурбованість із приводу того, що суворе застосування позитивного права часто може закінчуватися найзліснішою несправедливістю. По суті, йдеться про конфлікт між формальною і змістовною несправедливістю. Одним із засобів, за допомогою яких суд може стати змістовно справедливим, є гнучкість норм, що надає суддям можливості розвивати і пристосовувати право, застосовувати розсуд<sup>1</sup>.

В аналізованій справі принципове значення має не та обставина, що іпотекодержатель добросовісно покладался на відомості державного реєстру стосовно реєстрації права власності на майно за іпотекодателем, а факт укладення

---

<sup>1</sup> Погребняк С. П. Основоположні принципи права (змістова характеристика): монографія. Харків: Право, 2008. С. 63, 64.

договору іпотеки особою, яка взагалі не мала права на розпорядження відповідним майном.

Слід врахувати, що у відносинах із банком фізична особа є слабкою стороною у правовідношенні. Як наголосив Конституційний Суд України у рішенні від 10.11.2011 р. № 15-рп/2011 (справа № 1-26/2011) у справі про захист прав споживачів, держава забезпечує особливий захист більш слабого суб'єкта економічних відносин, а також фактичну, а не формальну рівність сторін у цивільно-правових відносинах, шляхом визначення особливостей договірних правовідносин у сфері споживчого кредитування та обмеження дії принципу свободи цивільного договору.

Слабшою стороною в договірному зобов'язанні виступає учасник, наділений значно меншою ресурсною, економічною базою, статусними можливостями стосовно свого контрагенту. Слабша сторона у зобов'язанні — науковий термін, що використовується для зручності характеристики розподілу прав та обов'язків між сторонами, пояснення несиметричності прав та обов'язків у суб'єктів. І хоча цей термін не врегульований в ЦК України або в інших нормативно-правових актах, проблеми захисту слабшої сторони в договорі активно досліджуються в цивілістиці.

На мою думку права титульного власника майна як слабшої сторони у правовідносинах із банком, мають бути захищені судом.

**4. Чи допускається правопорядком набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки від неуповноваженої особи (особи, у якої витребувано майно) та чи може бути іпотекодержатель, який покладался на дані реєстру прав на нерухомість, кваліфікований як добросовісний?**

За приписами частин 2, 3 статті 583 ЦК України заставодавцем може бути власник речі або особа, якій належить майнове право, а також особа, якій власник речі або особа, якій належить майнове право, передали річ або майнове право з правом їх застави. Застава права на чужу річ здійснюється за згодою власника цієї

речі, якщо для відчуження цього права відповідно до договору або закону потрібна згода власника. Отже, передача майна в іпотеку іншою особою поза волею його власника не допускається. Це узгоджується із загальним правилом про те, що власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном (частина перша статті 317 ЦК України).

Іпотекодержатель по цій справі може бути кваліфікований як добросовісний, оскільки він покладався на дані реєстру прав на нерухомість. Натомість добросовісність іпотекодержателя не має вирішального значення для вирішення конкретної справи, про що наголошувалося вище.

## **5. Який спосіб захисту прав позивача є ефективним?**

Застосування будь-яких засобів правового захисту матиме сенс лише за умови, що обрані суб'єктом порушеного права способи захисту є як ефективними, так і такими, що відповідатимуть його змісту та системі права.

Частиною 1 статті 15 ЦК України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Велика Палата Верховного Суду неодноразово зазначала, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від виду та змісту правовідносин, які виникли між сторонами, від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам (постанови Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2018 р. у справі № 338/180/17 (пункт 57), від 11.09.2018 р. у справі № 905/1926/16 (пункт 40), від 16.06.2020 р. у справі № 145/2047/16-ц (пункт 7.23)).

У справі, щодо якої надається висновок, ефективним способом захисту прав позивача є визнання договору іпотеки недійсним. Оспорюваний договір і наслідки його укладення (обтяження майна іпотекою, накладення заборони відчуження) істотно порушують права та інтереси власника відповідного майна. Застосування



цього способу захисту призведе до реального відновлення порушених прав та інтересів власника майна.

### **III. Висновки**

Викладене вище надає можливість зробити такі висновки:

1. Договір іпотеки, вчинений неуповноваженою особою (особою, у якої витребувано майно) є оспорюваним.
2. Принцип добросовісності поширюється на сферу іпотечних правовідносин.
3. Конструкція добросовісності іпотекодержателя в аналізованій справі не застосовується.
4. Правопорядком не допускається набуття права іпотеки на чужу річ від неуповноваженої особи. Іпотекодержатель по цій справі може бути кваліфікований як добросовісний, проте ця обставина не має вирішального значення.
5. Ефективним способом захисту прав позивача є визнання договору іпотеки недійсним.

**Член Науково-консультативної ради  
при Верховному Суді,  
доктор юридичних наук, професор**

**О. Є. Кухарев**