



Верховний
Суд

Захист прав добросовісних набувачів у практиці Верховного Суду

Юрій Чумак

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

06 червня 2025 року

ХІІІ МІЖНАРОДНИЙ СУДОВО-ПРАВОВИЙ ФОРУМ
СЕСІЯ 8
СУДОВИЙ ЗАХИСТ БІЗНЕСУ

Постанова ВП ВС від 20.11.2018 року у справі № 907/50/16

За змістом частини 5 статті 12 ЦК України **добросовісність набувача презюмується, тобто незаконний набувач вважається добросовісним, поки** не буде доведено протилежне.

Якщо судом буде встановлено, що набувач знав чи міг знати про наявність перешкод до вчинення правочину, в тому числі про те, що продавець не мав права відчужувати майно, *це може свідчити про недобросовісність набувача* й є підставою для задоволення позову про витребування у нього майна.

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно з володіння **добросовісного набувача** (тобто того, який не знав і не міг знати про те, що набуває майно, яке особа не мала права йому відчужувати) згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі (оплатно, безвідплатно) **добросовісний набувач** набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від **добросовісного набувача** у всіх випадках (частина третя статті 388 ЦК України). Коло підстав, за яких власник може витребувати майно з володіння **добросовісного набувача**, який придбав його за відплатним договором в особи, яка не мала права його відчужувати, є вичерпним (пункти 1-3 частини першої статті 388 ЦК України). Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом (пункт 3 частини першої статті 388 ЦК України).

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Вирішуючи питання про витребування земельної ділянки, суд має оцінювати наявність або відсутність **добросовісності**, насамперед, володільця цього майна. **Добросовісність** є однією із загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на те, що відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків. Обидві сторони правочину, починаючи зі стадії, яка передуює його вчиненню, мають поводитися правомірно, зокрема, **добросовісно**. **Добросовісність** та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися **добросовісно**, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц (пункти 37, 38), від 6 липня 2022 року у справі № 914/2618/16 (пункт 52), від 20 липня 2022 року у справі № 923/196/20(пункт 40),).

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 633/408/18

Втручання у право мирного володіння майном, навіть якщо воно здійснюється згідно із законом і з легітимною метою, буде розглядатися як порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції, якщо не буде встановлений справедливий баланс між інтересами суспільства, пов'язаними з цим втручанням, й інтересами особи, яка зазнає такого втручання. Отже, має існувати розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення. Справедливий баланс не буде дотриманий, якщо особа - **добросовісний набувач** внаслідок втручання в її право власності понесе індивідуальний і надмірний тягар, зокрема, якщо їй не буде надана обґрунтована компенсація чи інший вид належного відшкодування у зв'язку з позбавленням права на майно (рішення ЄСПЛ у справах «Рисовський проти України» від 20 жовтня 2011 року (*Rysovskyy v. Ukraine*, заява № 29979/04), пункт 68, «Кривенький проти України» від 16 лютого 2017 року (*Kryvenkyu v. Ukraine*, заява № 43768/07), пункт 45).

Постанова КГС ВС від 11.03.2025 у справі № 922/647/22

Добросовісний набувач не повинен перевіряти історію придбання нерухомості та робити висновки щодо правомірності попередніх переходів майна, а може діяти, покладаючись на такі відомості, за відсутності обставин, які з точки зору розумного спостерігача можуть викликати сумнів у достовірності цих відомостей.

Добросовісний набувач не може відповідати у зв'язку із порушеннями інших осіб, допущеними в рамках процедур, спеціально призначених для запобігання шахрайства при вчиненні правочинів з нерухомим майном.

Конструкція, за якої **добросовісний набувач** втрачає такий статус всупереч приписам статті 388 ЦК України, а, відтак, втрачає майно і сам змушений шукати способи компенсації своїх втрат, є неприйнятною та покладає на добросовісного набувача індивідуальний та надмірний тягар.

Постанова КГС ВС від 16.04.2025 у справі № 910/17006/23

Особа може бути визнана **добросовісним набувачем** за умови, що правочин, за яким він набув у володіння спірне майно, відповідає усім ознакам дійсності правочину, за винятком того, що він вчинений за відсутності у продавця права на відчуження.

Недійсність правочину, на виконання якого передано майно, сама по собі не свідчить про його вибуття із володіння особи, яка передала це майно, не з її волі. При цьому суд має встановити, чи була воля власника на передачу права володіння іншій особі.

Набувач визнається **добросовісним**, якщо він не знав, що особа, в якій він придбав річ, не мала права її відчужувати. Отже, набувач є **добросовісним**, якщо він не знав і не повинен був знати про незаконність свого володіння. Набувач є недобросовісним, якщо річ набута ним злочинним шляхом.

Таким чином, власник майна не може витребувати його з незаконного володіння іншої особи за сукупності трьох умов:

- а) набувач має бути **добросовісним набувачем** - він не повинен знати, що купує майно не у власника;
- б) майно має бути отримане за відплатним договором;
- в) власник має втратити володіння цим майном з власної волі.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!