



УДК : 347.232

**EVALUATION CRITERIA OF A BOTH BUYER IN CIVIL LAW
КРИТЕРІЇ ОЦІНКИ ДОБРОСОВІСНОСТІ НАБУВАЧА У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ****Hlushkov V.O. / Глушков В.О.**

Postgraduate student / Аспірант

<https://orcid.org/0009-0006-1210-7309>Kyiv University of Intellectual Property and Law of the National University "Odesa Law Academy",
Kyiv, Kharkivske Shosse Street, 210, 02121Київський університет інтелектуальної власності та права Національного університету
"Одеська юридична академія", м.Київ, Харківське шосе, 210, 02121

Анотація Не дивлячись на те, що добросовісність (*bona fides*) згадується ще у римському праві і увесь цей час триває постійний розвиток даної категорії, дотепер не припиняються суперечки, пов'язані із визначенням правового статусу набувача майна (добросовісний чи недобросовісний). В свою чергу, правильність визначення правового статусу набувача майна має надважливе значення при вирішенні у судовому порядку майнових спорів, бо саме добросовісний набувач на відміну від недобросовісного має право на захист своїх майнових прав, а набуте ним майно може бути витребуване лише у визначених Цивільним кодексом України випадках.

В процесі підготовки даної статті було визначено та проаналізовано основні критерії оцінки добросовісності набувача майна, висвітлено проблеми, які на думку автора даної статті полягають у тому, що судами України по різному оцінюються такі критерії, що призводить до покладення надмірних зобов'язань на набувача майна.

Ключові слова: добросовісний набувач, явні і видимі природні ознаки, розумна обачність, знав / не знав, міг знати / не міг знати, Верховний Суд.

Вступ.

Добросовісність є однією з важливих категорій в цивільному праві України і в той же час доволі дискусійною. Концепція добросовісності (*bona fides*) була своєрідним орієнтиром договірного права і фактично ототожнювалася із дбайливістю, сумлінням та обачністю сторін у зобов'язанні.

Незважаючи на те, що ще в період римського права принцип добросовісності активно розвивався і продовжує розвиватися дотепер, суперечки, пов'язані з оцінкою даного принципу та його застосуванням, тривають досі. Особливо гостро така проблема постає у практиці застосування принципу «добросовісності» національними судами, оскільки неправильна оцінка судом поведінки сторін може негативно вплинути на можливості однієї чи іншої сторони захистити свої права.

Виклад основного матеріалу.

За результатами аналізу Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) та судової практики, що склалася в судах України, можна визначити, що в речових правовідносинах добросовісність набувача оцінюється насамперед за результатом оцінки поведінки (дій) особи на предмет відповідності певним критеріям моралі. Так, в статті 388 ЦК України визначаються обставини за яких набувач не знав і не міг знати, що придбане за відплатним договором майно придбалася у особи, яка не мала права його відчужувати [1]. За таких умов набувач визнається добросовісним набувачем і на відміну від недобросовісного



набувача має право на захист своїх майнових прав у встановленому ЦК України порядку.

Таким чином, основними критеріями, які визначають добросовісність набувача майна є такі категорії як «знав/не знав», «міг знати/не міг знати», що також підтверджується судовою практикою. Тобто, для визначення добросовісності набувача суд має встановити, чи знав та чи міг він знати, що відчужувачем майна виступає особа, яка не має на це прав. У той же час так, як критерій «міг знати/не міг знати» на практиці оцінюються судом за внутрішнім переконанням та фактично є його суб'єктивною оцінкою, то це призводить до неоднакового сприйняття судами такого критерію.

Так, рішенням Господарського суду Черкаської області від 18.06.2020 у справі №925/1351/19, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 22.09.2020, було вирішено витребувати із чужого незаконного володіння нерухоме майно. Приймаючи відповідне рішення суд крім іншого вказав, що останній набувач спірного майна не мав перешкод у доступі до законодавства та відповідних державних реєстрів, тож, проявивши розумну обачність, міг і повинен був знати про скасування 02.12.2016 судового рішення, на підставі якого це майно було зареєстровано за попереднім власником, що ставить під обґрунтований сумнів його добросовісність як набувача за договором від 25.07.2018. Вважаючи такі рішення незаконними, кінцевий власник, в своїй касаційній скарзі просив скасувати їх та прийняти нове рішення, яким заяву позивача про витребування майна залишити без задоволення.

Дану справу було передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду і за результатом її розгляду, 02.11.2021 винесено постанову, якою касаційну скаргу задовольнила, рішення судів попередніх інстанцій скасувала та винесла нове рішення, яким у позові відмовила.

Скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій та приймаючи нове рішення Велика Палата Верховного Суду не погоджується з висновком суду апеляційної інстанції в частині, що відповідач, проявивши розумну обачність, міг і повинен був знати про те, що на момент набуття ним права власності на спірне майно було скасовано судові рішення, на підставі якого майно було зареєстроване за попереднім власником так, як відповідач не був учасником такої справи, і відсутні докази того, що йому було відомо про наявність спору, та винесене рішення.

Також, судом було визначено, що добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність), що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Тому за відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень [2].



Висновки схожого змісту неодноразово формувалися Великою Палатою Верховного Суду, у тому числі у постановках від 23.10.2019 у справі №922/3537/17 [3], від 01.04.2020 у справі №610/1030/18 [4] та від 15.06.2021 у справі №922/2416/17 [5].

На нашу думку, набувач майна має визнаватися добросовісним якщо правочин, на підставі якого ним було набуто права на майно, за усіма ознаками може розцінюватися як дійсний, крім самого факту придбання майна в особи яка не мала права його відчужувати, та за умови, що при укладенні такого правочину у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно були відсутні відомості про інших власників (крім продавця), обтяження майна (які не дозволяють укладати відповідний правочин) та існування судових спорів, предметом яких є права на таке майно.

При цьому, набувач не зобов'язаний вчиняти особливі дії перед придбанням такого майна (проводити юридичну перевірку законності переходу прав, збирати інформацію про судові спори предметом яких є права на це майно, проводити інше розслідування), достатнім є особисте ознайомлення з документами, що підтверджують право власності продавця та з інформацією в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і у разі відсутності відомостей про права інших осіб, обтяження, та згадок про судові спори, набувач має сприйматися як добросовісний набувач. Виключення мають становити лише випадки, коли наявні беззаперечні докази (факти) поінформованості особи про відсутність у продавця прав на відчуження майна.

Поряд із цим деякі судді притримуються позиції, що набувач може визнаватися добросовісним лише за умови прояву ним розумної обачності при придбанні майна. При цьому так, як поняття «розумна обачність» є оціночним, то суди трактують його по різному. Так, у справах про витребування земельних ділянок досить часто суди висновують, що набувач не може визнаватися добросовісним, якщо за результатом зовнішнього огляду земельної ділянки він мав можливість встановити, що така земельна ділянка відноситься до земель лісогосподарського чи природно-заповідного призначення.

Так, у постанові від 20.06.2023 у справі №554/10517/16-ц Велика Палата Верховного Суду приходячи до висновку про недобросовісність кінцевого набувача земельної ділянки вказала, що «за обставин цієї справи і А., і Б. (обидвоє - мешканці м.Полтави) не могли не знати про те, що земельна ділянка знаходиться у межах Парку «Перемога», розміщеному у цьому місті. В силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак земельної ділянки, проявивши розумну обачність, як А., так і Б. могли і повинні були знати про те, що ця ділянка розташована у міському парку, який впродовж десятків років є об'єктом природно-заповідного фонду. Тому немає підстав вважати, що у спірній ситуації, мали місце недобросовісні дії лише боку органів місцевого самоврядування» [6].

Близькі за значенням висновки неодноразово формувалися судами при вирішенні питання про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення. Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц [7] та у постановках Верховного Суду від 07.02.2024 у



справі №707/3047/22 [8], від 26.01.2024 у справі №707/2452/22 [9], від 10.01.2014 у справі №707/2475/22 [10], та від 01.11.2023 у справі №686/19206/14-ц [11], суди приходили до висновку, що «у силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок (якщо такі ознаки наявні) особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що земельна ділянка є лісовою земельною ділянкою. Це може свідчити про недобросовісність такої особи і впливати на вирішення спору, зокрема про витребування лісової земельної ділянки ...».

Поряд із цим деякі судді взагалі притримуються позиції, що обов'язок набувача майна проявляти розумну обачність фактично покладає на останнього обов'язок проводити юридичну перевірку законності переходу прав на майно за попередніми правочинами, оцінювати такі правочини на предмет підозрілості та законності та збирати інформацію про судові спори, які можуть вплинути на права на таке майно. Досить часто підставою для відмови у визнанні особи добросовісним набувачем слугує наявність обставин, про наявність яких, на думку суду, набувач повинен був здогадуватися і вчинивши ті чи інші дії мав можливість дізнатися.

Так, у постанові від 05.02.2024 винесеній у справі №686/14721/21 Верховний Суд, залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій, якими було вирішено витребувати земельну ділянку у відповідача встановив, що А., незаконно набувши право власності на спірну земельну ділянку, через незначний період часу - два місяці відчужила її Б., за умов, які мали б викликати сумнів в останньої, і яка, проявивши розумну обачність, ознайомившись зі змістом документів, що підтверджують право власності відчужувача на цю земельну ділянку, і за необхідності, отримавши правову допомогу, мала б зважити на такі обставини при укладенні правочину купівлі-продажу земельної ділянки, а тому не можна вважати, що за таких обставин мало місце порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. При цьому Верховний Суд відхилив доводи касаційної скарги у частині оцінки добросовісності набувача Б. [12].

Висновки.

Враховуючи те, що добросовісний набувач на відміно від недобросовісного наділений право на захист своїх майнових прав, а набуте ним майно може бути у нього витребуване лише з передбачених Цивільним кодексом України підстав, то правильність визначення правового статусу набувача майна (добросовісний чи недобросовісний) при розгляді судом віндикаційних позовів має надважливе значення для кожної із сторін.

Таким чином, розглядаючи питання захисту прав добросовісного набувача варто розуміти, що це є винятком із принципу захисту права власності. Тому, досить важливо завжди дотримуватися балансу між захистом прав добросовісного набувача майна та законного власника такого майна. При цьому, визначаючи ступень добросовісності, суди не повинні покладати на набувача обов'язків вчиняти особливі дії перед придбанням такого майна, на кшталт проводити юридичну перевірку законності переходу прав на майно за попередніми правочинами, оцінювати такі правочини на предмет підозрілості та



законності, збирати інформацію про судові спори, які можуть вплинути на права на таке майно.

Література.

1. Цивільний кодекс України. Закон України від 16.01.2003, № 435-IV. ВРУ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2021 у справі №925/1351/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829977>
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 у справі №922/3537/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85614599>
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 01.04.2020 у справі №610/1030/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.06.2021 у справі №922/2416/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98146719>
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902>
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>
8. Постанова Верховного Суду від 07.02.2024 у справі №707/3047/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116862650>
9. Постанова Верховного Суду від 26.01.2024 у справі №707/2452/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116606977>
10. Постанова Верховного Суду від 10.01.2014 у справі №707/2475/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116325590>
11. Постанова Верховного Суду від 01.11.2023 у справі №686/19206/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116416329>
12. Постанова Верховного Суду від 05.02.2024 у справі №686/14721/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116799078>

Abstract. *Despite the fact that good faith (bona fides) is mentioned even in Roman law and all this time the continuous development of this category continues, disputes related to the determination of the legal status of the acquirer of property (bona fide or unscrupulous) do not stop until now. In turn, the correct determination of the legal status of the acquirer of property is of paramount importance in the judicial resolution of property disputes, because it is the bona fide acquirer, as opposed to the unscrupulous one, who has the right to protect his property rights, and the property acquired by him can be claimed only from those specified by the Civil Code of Ukraine cases.*

In the process of preparing this article, the main criteria for assessing the good faith of the property buyer were determined and analyzed, the problems that, in the opinion of the author of this article, are highlighted are that Ukrainian courts evaluate such criteria differently, which leads to the imposition of excessive obligations on the property buyer.

Key words: *bona fide acquirer, clear and visible natural signs, reasonable prudence, knew / did not know, could have known / could not have known, Supreme Court.*