



Верховний
Суд

Захист прав добросовісних набувачів у практиці Верховного Суду

Юрій Чумак

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

17 грудня 2025 року

Національна асоціація адвокатів України

Комітет з питань аграрного, земельного та довкілевого права

круглий стіл «Обговорення практичних аспектів та порядку
застосування положень закону України «Про внесення змін до
Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав
добросовісного набувача» № 4292-IX»

Постанова СП КГС ВС від 18.09.2025 у справі № 922/82/20

Добросовісність та недобросовісність характеризують насамперед ступінь обізнаності набувача про правомірність набуття майна в особи, яка немає права на його відчуження. Водночас такі категорії, як "**добросовісність**", яка належить до фундаментальних засад цивільного права (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України), а також недобросовісність не можуть тлумачитися або застосовуватися формально, ґрунтуватися на припущеннях.

Добросовісність набувача презумується, тобто набувач буде вважатися добросовісним доки не буде доведено протилежне.

Добросовісність дій набувача визначається судом у кожному конкретному випадку.

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.

Постанова КГС ВС від 11.11.2025 у справі № 918/265/25

У цій справі предметом позову Прокурора була вимога до відповідача про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження державним майном. Звертаючись до суду Прокурор, посилався на положення статті 391 Цивільного кодексу України, зазначаючи, що відповідач є **недобросовісним набувачем**, оскільки спірне нерухоме майно є протирадіаційним укриттям, належить до об'єктів критичної інфраструктури, а тому не може перебувати у приватній власності в силу закону, а саме: частини 2 статті 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" (чинного на момент виникнення спірних правовідносин).

Як зазначив суд апеляційної інстанції, в цьому випадку Прокурор, який діє в інтересах держави в особі відповідного органу, наполягав на продовженні розгляду саме негативного позову, посиляючись при цьому на неможливість застосування статті 388 Цивільного кодексу України, оскільки, за твердженням Прокурора, спірне майно належить до критичної інфраструктури, та дослідження / встановлення таких обставин, належність обґрунтування (в тому числі правового) суд має виконати в процедурі розгляду справи по суті. **Суд апеляційної інстанції виснував, що відмова Прокурора від зміни предмета позову у зв'язку зі зміною законодавчого регулювання спірних правовідносин, що призвела до неефективності раніше обраного способу захисту, може бути підставою для відмови в позові за результатом розгляду справи по суті, а не для залишення позовної заяви без руху і в подальшому – без розгляду на стадії підготовчого провадження.**

Отже, суд апеляційної інстанції обґрунтовано дійшов висновку, що застосування судом першої інстанції до позову Прокурора частини 6 статті 164 Господарського процесуального кодексу України в частині зобов'язання надання доказів на підтвердження внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, є помилковим.

Рішення ЄСПЛ щодо захисту права власності

- ✓ Справа «*Кривенький проти України*», заява № 43768/07, рішення від 16.02.2017
- ✓ Справа «*ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України*», заява № 59414/15, рішення від 12.12.2024
- ✓ Справа «*Дроздик і Мікула проти України*», заяви № 27849/15 та № 33358/15, рішення від 24.10.2024
- ✓ Справа «*Кулик проти України*», заява № 40214/16, рішення від 09.05.2025 (ухвалене 03.04.2025)
- ✓ Справа «*ПП «Маркеттранс» проти України*», заява № 16989/15, рішення від 26.06.2025



Верховний
Суд

Дякую за увагу!