

УДК : 347.232

ASSESSMENT OF GOOD CONSCIENCE WHEN ACQUIRING RIGHTS TO PROPERTY**ОЦІНКА ДОБРОСОВІСНОСТІ ПРИ НАБУТТІ ПРАВ НА МАЙНО****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 принцип добросовісності набувача прав на майно активно застосовувався ще у Сторонньому Римі і вже тоді відігравав важливу роль, дотепер не припиняються суперечки, пов'язані із визначенням правового статусу набувача майна (добросовісний чи недобросовісний). В свою чергу, правильність визначення добросовісності набувача має важливе значення так, як добросовісний набувач на відміну від недобросовісного наділений правом на захист майнових прав.

В даній статті визначено та проаналізовано основні критерії оцінки добросовісності набувача, а також висвітлено проблеми пов'язані із тим, що судами України по різному оцінюються добросовісність.

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

Abstract Despite the fact that the principle of good faith of the acquirer of rights to property was actively applied even in External Rome and played an important role even then, 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 good faith of the acquirer is important, as a bona fide acquirer, unlike an unscrupulous one, has the right to protect property rights.

This article defines and analyzes the main criteria for assessing the buyer's good faith, and also highlights the problems associated with the fact that Ukrainian courts assess good faith in different ways.

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.

Вступ.

Принцип добросовісності відіграє важливу роль у цивільному праві України. Незважаючи на постійний розвиток принципу добросовісності, суперечки, пов'язані з застосуванням даного принципу, тривають досі.

Особливої уваги заслуговує практика застосування принципу «добросовісності» судами України, оскільки допущення судами помилок при оцінці добросовісності чи нехтування в необхідності здійснення такої оцінки може мати негативні наслідки для сторін у справі.

Виклад основного матеріалу.

Із приписів Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) та судової практики, що склалася в судах України, вбачається, що висновок щодо добросовісності набувача залежить від того, чи відповідає поведінка особи визначеним критеріям моралі. Статтею 388 ЦК України визначаються обставини за яких набувач не знав і не міг знати, що придбане за відплатним

договором майно придбавалося у особи, яка не мала права його відчужувати [1].

Таким чином, важливе значення при встановленні добросовісності набувача відіграє, чи «знав/не знав», «міг знати/не міг знати», він про те, що відчужувачем майна виступає особа, яка не має на це жодних прав. На практиці, саме при оцінці «міг знати/не міг знати» виникає найбільше суперечностей так, як оцінка даного критерію здійснюється судом за внутрішнім переконанням, що породжує доволі суперечливі позиції.

Так, приймаючи рішення про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння суди першої та апеляційної інстанцій вказали, що останній набувач майна мав доступ до законодавства України та державних реєстрів, а тому, проявивши розумну обачність, міг і повинен був знати про скасування судового рішення, що слугувало підставою для реєстрації прав на це майно за попереднім власником. Дана обставина ставить під обґрунтований сумнів добросовісність такого набувача.

Проте, за результатом перегляду даних рішень Великою Палатою Верховного Суду, 2 листопада 2021 року було винесено постанову, якою рішення судів попередніх інстанцій було скасовано та винесено нове рішення про відмову у задоволенні позову.

Приймаючи відповідне рішення, Велика Палата Верховного Суду не погодилася з висновками судів попередніх інстанцій 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 таке 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.

Крім цього, суд вказав, що добросовісна особа, яка придбає 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, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. І за відсутності відомостей про права інших осіб 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].

Схожі висновки неодноразово формувалися Великою Палатою Верховного Суду, у тому числі у постановках від 01.04.2020 у справі №610/1030/18 [3] та від 15.06.2021 у справі №922/2416/17 [4].

На нашу думку, добросовісним має визнаватися набувач майна за умови, що при укладенні правочину Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не містив відомостей про інших власників (крім продавця), обтяження майна та судові спори, предметом яких є права на таке майно, а укладений ним правочин за усіма ознаками розцінюється як дійсний, крім тієї обставини, що придбання здійснено в особи яка не мала права відчужувати.

При цьому, на нашу думку набувач не зобов'язаний проводити юридичну перевірку законності переходу прав та збирати інформацію про судові спори,

предметом яких є права на таке майно.

Поряд із цим деякі судді притримуються позиції, що набувач може визнаватися добросовісним лише за умови прояву ним розумної обачності. При цьому так, як дане поняття є оціночним, то трактується судами по різному. Так, у досить часто суди висновують, що набувач не може визнаватися добросовісним, якщо за результатом зовнішнього огляду мав можливість встановити, що земельна ділянка відноситься до земель лісгосподарського чи природно-заповідного призначення.

Так, за результатом розгляду справи №554/10517/16-ц Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 20 червня 2023 року прийшла до висновку про недобросовісність набувача земельної ділянки та вказала, що особи А. і Б. (обидвоє - мешканці м.Полтави) в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак земельної ділянки не могли не знати, що вона знаходиться у межах Парку «Перемога», розміщеному у цьому місті, та який є об'єктом природно-заповідного фонду [5].

До схожих висновків неодноразово приходили суди розглядаючи справи про витребування земельних ділянок. Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц [6] суд прийшов до висновку, що у силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок 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, але не може свідчити про неможливість володіння (законного чи незаконного) приватною особою такою земельною ділянкою.

Поряд із цим деякі судді притримуються позиції, що обов'язок набувача майна проявляти розумну обачність покладає на останнього обов'язок проводити юридичну перевірку законності переходу прав на майно за попередніми правочинами, оцінювати такі правочини на предмет підозрілості та законності, а також збирати інформацію про наявні судові спори.

Так, у постанові від 5 лютого 2024 року винесеній у справі №686/14721/21 Верховний Суд, залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій, якими вирішено витребувати земельну ділянку у відповідача встановив, що незаконно набувши право власності на спірну земельну ділянку, особа, через незначний період часу - два місяці відчужила її кінцевому набувачу, за умов, які мали б викликати сумнів в останньої, і яка, проявивши розумну обачність, ознайомившись зі правовстановлюючими документами, і за необхідності, отримавши правову допомогу, мала б зважити на такі обставини при укладенні правочину, 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 [7].

Висновки.

Враховуючи те, що добросовісний набувач на відміну від недобросовісного наділений право на захист своїх майнових прав, то правильність визначення судом правового статусу набувача майна

(добросовісний чи недобросовісний) при розгляді віндикаційних позовів має надважливе значення для кожної із сторін.

Таким чином, розглядаючи питання захисту прав добросовісного набувача, важливо завжди дотримуватися балансу між захистом прав добросовісного набувача майна та законного власника такого майна. При цьому, при визначенні добросовісності, на набувача не повинні покладатися обов'язки вчиняти особливі дії перед придбанням такого майна.

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 01.04.2020 у справі №610/1030/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.06.2021 у справі №922/2416/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98146719>
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902>
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>
7. Постанова Верховного Суду від 05.02.2024 у справі №686/14721/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116799078>