



Верховний  
Суд

# ОГЛЯД судової практики Верховного Суду

щодо застосування принципу доброї совісті  
та доктрини *venire contra factum proprium*  
у цивільних спорах

Рішення, внесені до ЄДРСР,  
за 2018–2023 роки

## Зміст

1.	Поняття принципу доброї совісті	3
2.	Значення добросовісності при визнанні недійсним правочину за участю юридичної особи	4
3.	Значення добросовісності при визнанні недійсними договорів, укладених одним із подружжя без згоди іншого	6
4.	Порушення добросовісності та «інтервенція» в чужі договірні відносини	8
5.	Загальне розуміння доктрини <i>venire contra factum proprium</i> (заборони суперечливої поведінки)	11
6.	Застосування принципу добросовісності при набутті прав на нерухоме майно	14
7.	Застосування доктрини <i>venire contra factum proprium</i> у спорах щодо розпорядження спільним сумісним майном	18
8.	Застосування доктрини <i>venire contra factum proprium</i> у сфері кондикційних зобов'язань	21
9.	Застосування доктрини <i>venire contra factum proprium</i> у сфері спадкування	23
10.	Застосування доктрини <i>venire contra factum proprium</i> у земельних спорах	25

## 1. Поняття принципу доброї совісті

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Якщо банк, як добросовісний іпотекодержатель, укладаючи договір іпотеки, поклався на дані реєстру прав на нерухомість, про те, що іпотекодавець є одноособовим власником житлового будинку, відмова у задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки суперечить захисту інтересів такого добросовісного іпотекодержателя

КЦС ВС розглянув справу за позовом ПАТ «Райфайзен Банк Аваль» до ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, третя особа - ОСОБА\_6 щодо звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором іпотеки.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

20 березня 2006 року між акціонерним поштово - пенсійним банком «Аваль», правонаступником якого є ПАТ «Райфайзен Банк Аваль» та ОСОБА\_6 було укладено кредитний договір, з метою забезпечення зобов'язання за яким було укладено договір іпотеки, згідно якого в іпотеку банку передано нерухоме майно. на момент укладення договору іпотеки предмет іпотеки належав ОСОБА\_9 на підставі свідоцтва виданого 07 лютого 2006 року, яке у 2015 році було визнане недійсним судом.

ОСОБА\_6 не виконував кредитний договір належним чином, внаслідок чого у нього утворилася заборгованість. у вересні 2014 року ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» звернулося до суду з позовом. Просило ухвалити рішення, яким звернути стягнення на предмет іпотеки згідно договору іпотеки від 21 березня 2006 року.

У січні 2015 року ОСОБА\_6 звернувся до суду з позовом до ПАТ «Райффазен Банк Аваль» про розірвання договору іпотеки, а згодом змінив предмет зустрічного позову та просив визнати недійсним договір іпотеки, укладений між ОСОБА\_9, як іпотекодавцем, ОСОБА\_6 як боржником та ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» як позикодавцем.

Суд першої інстанції в задоволенні позову ОСОБА\_6 відмовив, вимоги ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» згідно кредитного договору від 20 березня 2006 року задовольнив. Натомість суд апеляційної інстанції скасував таке рішення і прийняв нове, яким відмовив в задоволенні позову ОСОБА\_6 та позовних вимог ПАТ «Райффазен Банк Аваль».

Звертаючись з касаційною скаргою, банк зазначав, що на час укладення договору іпотеки для забезпечення виконання кредитного договору, укладеного банком з ОСОБА\_6, іпотекодавець був одноосібним власником будинку, що переданий в іпотеку. Банк отримав згоду дружини іпотекодавця на передачу майна в іпотеку, тому суд обґрунтовано вирішив звернути стягнення на предмет

іпотеки. Підстав для задоволення зустрічного позову про визнання недійсним договору іпотеки не має.

## ОЦІНКА СУДУ

Верховний Суд приймає аргументи, які викладені в касаційній скарзі ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», з таких мотивів.

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Суди встановили, що на момент укладення договору іпотеки ОСОБА\_9 був власником житлового будинку переданого в іпотеку, була згода його дружини на укладення цього договору, інших зареєстрованих співвласників на той час не існувало. Право власності на 1/2 будинку за його батьком не було зареєстроване. І лише рішенням Перемишлянського районного суду 27 квітня 2015 року було визнано право власності на частки в цьому будинку як за спадкоємцями ОСОБА\_9 (який помер у 2006 році) так і спадкоємцями ОСОБА\_12 - батька іпотекодавця ОСОБА\_9 (який помер в 2008 році).

Банк, як добросовісний іпотекодержатель, який поклався на дані реєстру прав на нерухомість, про те, що ОСОБА\_9 був одноособовим власником житлового будинку, і тому уклав договір іпотеки. в такій ситуації відмова у задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки суперечить захисту інтересів добросовісного іпотекодержателя.

У зв'язку з наведеним, колегія суддів вважає, що касаційну скаргу ОСОБА\_6 залишити без задоволення. Касаційну скаргу ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» задовольнити, оскаржене рішення скасувати і залишити в силі рішення суду першої інстанції.

Постанова КЦС ВС від 16 травня 2018 року у справі № 449/1154/14:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/74536892>

## **2. Значення добросовісності при визнанні недійсним правочину за участю юридичної особи**

Для визнання недійсним договору з тієї підстави, що його було укладено представником юридичної особи з перевищенням повноважень, необхідно встановити, по-перше, наявність підтверджених належними і допустимими доказами обставин, які свідчать про те, що контрагент такої юридичної особи діяв недобросовісно або нерозумно. При цьому тягар доказування недобросовісності та нерозумності в поведінці контрагента за договором несе юридична особа. По-друге, дії сторін такого договору мають свідчити про відсутність реального наміру його укладення і виконання

КЦС ВС розглянув справу за позовом ТОВ «Херсонгазсервіс» до ОСОБА\_15, третя особа - приватний нотаріус Херсонського міського нотаріального округу, про визнання договору купівлі-продажу нерухомого майна недійсним.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

7 жовтня 2010 року між ВАТ «Херсонгазсервіс» як продавцем та ОСОБА\_15 як покупцем укладено та нотаріально посвідчено договір купівлі-продажу нежитлового приміщення - центральної майстерні літ. «В». Від імені товариства договір укладений не уповноваженою на те особою - головою правління, який не мав права одноособово розпоряджатися спірним майном. Крім того, зазначеним договором передбачена домовленість сторін про встановлення сервітуту, який полягає в праві продавця безперешкодно користуватися приміщенням, розташованим в центральній майстерні літ. «В», відповідно до його цільового призначення у зв'язку з тим, що на його території знаходяться електрощитові виробничої бази, належної товариству.

Позивач зазначив, що без дозволу керівних органів управління товариства та без схвалення спостережною радою і без рішення загальних зборів товариства на встановлення сервітуту такі умови договору не могли бути включені до спірного договору, також договором не визначені умови щодо земельної ділянки, якою користується товариство й про такі обмеження відповідачка мала б знати.

Суд апеляційної інстанції скасував рішення суду першої інстанції, задовольнив позов та визнав недійсним договір купівлі-продажу нежитлового приміщення - центральної майстерні літ. «В» загальною площею 825,6 кв. м,

### ОЦІНКА СУДУ

Правочин, вчинений представником з перевищенням повноважень, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє, лише у разі наступного схвалення правочину цією особою. Правочин вважається схваленим зокрема у разі, якщо особа, яку він представляє, вчинила дії, що свідчать про прийняття його до виконання. Наступне схвалення правочину особою, яку представляють, створює, змінює і припиняє цивільні права та обов'язки з моменту вчинення цього правочину (стаття 241 ЦК України).

ВП ВС дійшла висновку, що частина третя статті 92 ЦК України встановлює виняток із загального правила щодо визначення правових наслідків вчинення правочину представником з перевищенням повноважень (статті 203, 241 ЦК України). **Для третьої особи, яка уклала з юридичною особою договір, обмеження повноважень щодо представництва юридичної особи загалом не мають юридичної сили, хоча б відповідні обмеження й існували на момент укладення договору.**

Таке обмеження повноважень набуває юридичної сили для третьої особи в тому випадку, якщо саме вона, ця третя особа, вступаючи у відносини з юридичною особою та укладаючи договір, діяла недобросовісно або нерозумно, зокрема, достеменно знала про відсутність в органі юридичної особи чи її представника необхідного обсягу повноважень або повинна була, проявивши

принаймні розумну обачність, знати про це. Тягар доказування недобросовісності та нерозумності в поведінці третьої особи несе юридична особа.

З огляду на приписи статей 92, 237 - 239, 241 ЦК України для визнання недійсним договору, укладеного юридичною особою з третьою особою, з підстави порушення встановленого обмеження повноважень щодо представництва юридичної особи, не має самостійного юридичного значення факт перевищення повноважень органом чи особою, яка відповідно до установчих документів юридичної особи чи закону виступає від її імені, як і сам по собі факт скасування довіреності представнику, який у період її чинності здійснював свої права та виконував обов'язки за цією довіреністю.

**Такий договір може бути визнаний недійсним із зазначених підстав у тому разі, якщо буде встановлено, що сама третя особа, контрагент юридичної особи за договором, діяла недобросовісно і нерозумно.** Тобто третя особа знала або за всіма обставинами, проявивши розумну обачність, не могла не знати про обмеження повноважень щодо представництва юридичної особи чи про припинення дії довіреності, виданої представнику юридичної особи, який укладає договір від її імені.

Таким чином, для визнання недійсним договору з тієї підстави, що його було укладено представником юридичної особи з перевищенням повноважень, необхідно встановити, по-перше, наявність підтверджених належними і допустимими доказами обставин, які свідчать про те, що контрагент такої юридичної особи діяв недобросовісно або нерозумно. При цьому тягар доказування недобросовісності та нерозумності в поведінці контрагента за договором несе юридична особа. По-друге, дії сторін такого договору мають свідчити про відсутність реального наміру його укладення і виконання.

Не зазначивши обставин, які безспірно свідчать про обізнаність відповідачки щодо наявності обмежень у представника продавця на відчуження майна, суд апеляційної інстанції, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, дійшов помилкових висновків про визнання оспорюваного правочину недійсним.

Постанова ВП ВС від 27 червня 2018 року у справі № 668/13907/13-ц:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/78977588>

### **3. Значення добросовісності при визнанні недійсними договорів, укладених одним із подружжя без згоди іншого**

Презумпція розпорядження спільним майном одним з подружжя за згодою другого з подружжя встановлена саме на користь добросовісного набувача прав на таке майно.

Укладення одним з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном без згоди другого з подружжя може бути підставою для визнання такого договору недійсним лише в тому разі, якщо суд встановить, що третя особа (контрагент за таким договором) діяла недобросовісно, зокрема знала чи за обставинами справи не могла не знати про те, що майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності і що той з подружжя, хто укладає договір, не отримав згоди на це другого з подружжя

ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів - Приватне підприємство «Ніка-2» (далі - ПП) про визнання договору дарування недійсним.

## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

ОСОБА\_3, ОСОБА\_1 та ОСОБА\_4 є засновниками ПП. Згодом відбувся поділ статутного капіталу, який був оформлений протоколом від 09 січня 2013 року, відповідно до якого - збільшено статутний капітал до 30 000 000 грн та розподілено його між ними.

13 липня 2015 року ОСОБА\_3 (дарувальник) та ОСОБА\_4 (обдаровувана) в письмовій формі уклали Договір, за умовами якого дарувальник безоплатно передає обдаровуваній належну дарувальнику частку у статутному капіталі ПП у розмірі 40 %. на момент створення ПП (державна реєстрація 12 вересня 2001 року) і укладення Договору від 13 липня 2015 року ОСОБА\_1 та ОСОБА\_3 перебували в шлюбі.

Звертаючись до суду, ОСОБА\_1 вважав, що ОСОБА\_3 розпорядилася спільним сумісним майном подружжя без згоди позивача, тобто за відсутності необхідних повноважень, Договір має бути визнаний судом недійсним.

## ОЦІНКА СУДУ

Аналіз положень ЦК України та СК України, які визначають порядок розпорядження майном, що знаходиться у спільній сумісній власності подружжя, зокрема, часткою в статутному капіталі господарського товариства дозволяє дійти висновку, що чоловік та дружина розпоряджаються цим майном за взаємною згодою, наявність якої презюмується при укладенні договорів одним з подружжя.

Відповідно до пункту 6 статті 3 ЦК України до засад цивільного законодавства віднесено, серед іншого, добросовісність.

Відповідно до частини другої статті 369 ЦК України та частини другої статті 65 СК України при укладенні одним з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном вважається, що він діє за згодою другого з подружжя.

При цьому наявність згоди одного з подружжя на укладення другим з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном наділяє його необхідним обсягом повноважень на вчинення такого правочину.

З аналізу зазначених норм закону в їх взаємозв'язку можна зробити висновок, що презумпція розпорядження спільним майном одним з подружжя



за згодою другого з подружжя встановлена саме на користь добросовісного набувача прав на таке майно.

Отже, ВП ВС дійшла висновку, що укладення одним з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном без згоди другого з подружжя може бути підставою для визнання такого договору недійсним лише в тому разі, якщо суд встановить, що третя особа (контрагент за таким договором) діяла недобросовісно, зокрема знала чи за обставинами справи не могла не знати про те, що майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності і що той з подружжя, хто укладає договір, не отримав згоди на це другого з подружжя.

Щодо суті розгляду справи, то ВП ВС звернула увагу, що рішенням загальних зборів засновників, оформленим протоколом від 09 січня 2013 року, збільшено статутний капітал до 30 000 000 грн та розподілено його між засновником ПП - одним з подружжя та новими учасниками товариства, у тому числі іншим з подружжя, з точки зору норм сімейного законодавства (статті 63 та 64 СК України) слід дійти до висновку, що між подружжям таким чином відбувся поділ статутного капіталу ПП, який до цього перебував у режимі спільного майна подружжя.

З огляду на зазначене слід дійти висновку, що після розподілу збільшеного статутного капіталу між подружжям, частки, визначені ним у статутному капіталі приватного підприємства, стали особистою власністю кожного з подружжя, а тому згода ОСОБА\_1 на дарування ОСОБА\_3 частини власної частки іншому учаснику товариства не потрібна.

Постанова ВП ВС від 29 червня 2021 року у справі № 916/2813/18: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98531899>

## 4. Порушення добросовісності та «інтервенція» в чужі договірні відносини

Законодавець в окремих випадках, з урахуванням того, що інші особи (не сторони договору) не можуть ігнорувати існування договору між сторонами, а також фактичне та правове становище, яке є його результатом, передбачає спеціальні правила при «інтервенції» в «чужі» договірні відносини. Наприклад, договір, укладений стороною корпоративного договору на порушення такого корпоративного договору, є нікчемним, якщо інша сторона за договором знала або мала знати про таке порушення (частина 6 статті 7 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»).

На рівні норм цивільного законодавства відсутня норма яка б передбачала б нікчемність договору іпотеки чи виключала можливість звернення стягнення на предмет іпотеки в разі, якщо внаслідок вчинення договору іпотеки відбулося



втручання в чужі договірні відносини, зокрема договір купівлі-продажу з відстроченням платежу

КЦС ВС розглянув справу за позовом АТ «Укрексімбанк» до ОСОБА\_1 про звернення стягнення на предмет іпотеки та виселення.

## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

27 червня 2007 року між банком та ОСОБА\_2 укладений кредитний договір про надання кредиту в сумі 30 000 дол. США з кінцевою датою погашення 26 червня 2028 року. Того ж дня між сторонами укладений іпотечний договір, за умовами якого предметом іпотеки є житловий будинок з господарсько-побутовими спорудами.

Право власності ОСОБА\_2 на предмет іпотеки підтверджено договором купівлі-продажу жилого будинку з відстроченням платежу від 27 червня 2007 року.

У 2011 році рішенням суду з ОСОБА\_2 на користь АТ «Укрексімбанк» стягнуто заборгованість за кредитним договором.

У 2013 році рішенням суду розірвано договір купівлі-продажу житлового будинку з господарсько-побутовими будівлями з розстроченням платежу, укладений між ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 27 червня 2007 року.

Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, складеної 06 лютого 2018 року, позивачу стало відомо про те, що 04 березня 2014 року право власності на вказаний будинок зареєстровано за ОСОБА\_1.

Справа розглядалася неодноразово. Суди першої та апеляційної інстанцій задовольнили позов частково.

ОСОБА\_1 подала касаційну скаргу стверджуючи, зокрема, що на момент укладення договору іпотеки право власності на предмет іпотеки не перейшло від ОСОБА\_1 до іпотекодавця – ОСОБА\_2, оскільки умовами договору купівлі-продажу від 27 червня 2007 року було передбачено перехід права власності після повної оплати зі сторони покупця, чого не відбулося, вказаний договір розірваний за рішенням суду, а тому були відсутні підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки.

## ОЦІНКА СУДУ

Доводи касаційної скарги ОСОБА\_1 колегія суддів відхиляє з таких підстав.

Загальними засадами цивільного законодавства є, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність (пункт 6 статті 3 ЦК України).

Тлумачення як статті 3 ЦК України загалом, так і пункту 6 статті 3 ЦК України, свідчить, що загальні засади (принципи) цивільного права мають фундаментальний характер й інші джерела правового регулювання, в першу чергу, акти цивільного законодавства, мають відповідати змісту загальних засад. Це, зокрема, проявляється в тому, що загальні засади (принципи) є по своїй суті

нормами прямої дії та повинні враховуватися, зокрема, при тлумаченні норм, що містяться в актах цивільного законодавства.

КЦС ВС зауважує, що дії учасників цивільних правовідносин мають бути добросовісними. Тобто відповідати певному стандарту поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

За загальним правилом, договір як універсальний регулятор приватних відносин, є підставою для встановлення (зміни чи припинення) приватних прав і обов'язків та інших наслідків саме для його сторін. Тобто, по-перше, регулююча сила договору стосується його сторін. По-друге, в певних випадках не сторона договору може наділятися правами та обов'язками (наприклад, стаття 636 ЦК України, частина перша статті 816 ЦК України). По-третє, **законодавець в окремих випадках, з урахуванням того, що інші особи (не сторони договору) не можуть ігнорувати існування договору між сторонами, а також фактичне та правове становище, яке є його результатом, передбачає спеціальні правила при «інтервенції» в «чужі» договірні відносини.** Наприклад, договір, укладений стороною корпоративного договору на порушення такого корпоративного договору, є нікчемним, якщо інша сторона за договором знала або мала знати про таке порушення (частина 6 статті 7 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю»). **на рівні норм цивільного законодавства відсутня норма яка б передбачала б нікчемність договору іпотеки чи виключала можливість звернення стягнення на предмет іпотеки в разі, якщо внаслідок вчинення договору іпотеки відбулося втручання в чужі договірні відносини, зокрема договір купівлі-продажу з відстроченням платежу.**

У справі, що переглядається, суди встановили, що при укладенні іпотечного договору від 27 червня 2007 року право власності ОСОБА\_2 (іпотекодавця) підтверджувалося договором купівлі-продажу житлового будинку з відстроченням платежу від 27 червня 2007 року, вчиненим між ОСОБА\_2 (покупець) та ОСОБА\_1 (продавець), що був посвідчений приватним нотаріусом та зареєстрований 27 червня 2007 року.

На момент ухвалення судом першої інстанції про звернення стягнення на предмет іпотеки: право власності на спірний будинок було зареєстровано за ОСОБА\_1; було відсутнє рішення суду про спростування презумпції правомірності договору іпотеки.

За таких обставин, суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, обґрунтовано звернули стягнення на предмет іпотеки.

Постанова КЦС ВС від 08 червня 2022 року у справі № 396/269/18:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/104849675>

## 5. Загальне розуміння доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки)

В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

ОП КЦС ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_2 до ТОВ «Саторі-С» про визнання договору оренди неправомірним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

29 березня 2010 року ОСОБА\_5 померла, внаслідок чого позивач 19 грудня 2013 року отримав у спадщину земельну ділянку. ОСОБА\_5 та ТОВ «Саторі-С» уклали 19 листопада 2007 року договір оренди щодо цієї земельної ділянки на 10 років, який було зареєстровано 19 квітня 2010 року, тобто після смерті орендодавця. Згідно з пунктом 40 договору оренди землі перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

24 грудня 2013 року ОСОБА\_2 і ТОВ «Саторі-С» уклали додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року, згідно з якою, зокрема, збільшено розмір орендної плати.

У січні 2017 року ОСОБА\_2 звернувся до суду з позовом до ТОВ «Саторі-С» про визнання договору оренди неправомірним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння. Вважав, що договір оренди зареєстрований 19 квітня 2010 року, майже через місяць після смерті ОСОБА\_5, незаконно, і цей договір слід вважати таким, що не пройшов державну реєстрацію, не набув чинності і не є укладеним. Позивач просив визнати цей договір неправомірним, таким, що не набув чинності, і таким, що не був укладений, а також повернути йому земельну ділянку з незаконного володіння.

### ОЦІНКА СУДУ

Відповідно до частини першої статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Якщо вже сам договір передбачає передання майна або інші дії, він вважається укладеним з моменту вчинення відповідної дії (частина перша - друга статті 640 ЦК України).

З огляду на вказані приписи не можна вважати неукладеним договір після його повного або часткового виконання сторонами.

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

Очевидно, що дії позивача, який уклав 24 грудня 2013 року додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року, а згодом пред'являє позов про визнання договору оренди землі від 19 листопада 2007 року неукладеним, суперечить його попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісним.

За таких обставин, відмовляючи у задоволенні позову, апеляційний суд обґрунтовано врахував, що спірний договір оренди був укладений та підписаний за життя орендодавця, виконувався сторонами, його реєстрація після смерті власника земельної ділянки не свідчить про його неукладеність, умовами договору не передбачене автоматичне припинення оренди у зв'язку із переходом права власності на земельну ділянку, договір продовжував виконуватися й позивачем, який набувши права власності на земельну ділянку, уклав додатковий договір з орендарем щодо умов договору.

Постанова ОП КЦС ВС від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81263995#>

Застосування доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) є засобом для недопущення недійсності оспорюваного правочину всупереч принципу добросовісності, а не підставою для визнання його недійсним

КЦС ВС розглянув справу за позовом ТОВ Агрофірма «Матюші» до ОСОБА\_1, ТДВ «Шамраївський цукровий завод», державного реєстратора про визнання недійсним договору оренди землі та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

12 червня 2014 року ТОВ Агрофірма «Матюші» уклала із ОСОБА\_1 договір оренди належної відповідачу земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 4,2101 га. Договір оренди був укладений строком на десять років та у встановленому законом порядку зареєстрований державним реєстратором. 21 серпня 2017 року ТОВ Агрофірма

«Матюші» та ОСОБА\_1 уклали додаткову угоду до вказаного договору оренди землі від 12 червня 2014 року, продовживши строк оренди до 19 років.

02 березня 2018 року між ОСОБА\_1 і ТДВ «Шамраївський цукровий завод», було укладено договір оренди землі, предметом якого є земельна ділянка площею 4,2101 га, що перебуває в оренді у ТОВ Агрофірма «Матюші».

Позивач вказував, що укладений між відповідачами договір оренди земельної ділянки суперечить чинному законодавству і порушує права ТОВ Агрофірма «Матюші» як орендаря, оскільки попередній договір оренди, укладений 12 червня 2014 року між ТОВ Агрофірма «Матюші» та ОСОБА\_1, є чинним, не визнаний недійсним та не розірваний сторонами, а тому відповідач не мала права передавати ділянку в оренду іншій особі.

### ОЦІНКА СУДУ

Суди встановили, що станом на момент державної реєстрації права оренди ТДВ «Шамраївський цукровий завод» право оренди у ТОВ Агрофірма «Матюші» було відсутнім внаслідок його скасування наказом МЮ України № 729/5 від 15 березня 2018 року, апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про відсутність порушення прав та інтересів позивача та відмовив у задоволенні позовних вимог у задоволенні позовних вимог ТОВ Агрофірма «Матюші» до ТДВ «Шамраївський цукровий завод» та ОСОБА\_1.

Доводи касаційної скарги про те, що у МЮ України відсутні повноваження розглядати скарги на дії державних реєстраторів, вчинені у період до 01 січня 2016 року, що підтверджується висновком Верховного Суду, викладеним у постанові від 06 лютого 2019 року у справі № 826/4906/17, колегія суддів відхиляє. Як встановлено судами наказ МЮ України не скасований та є чинним.

Аргумент касаційної скарги про те, що **поведінка ОСОБА\_1 суперечить її попередній поведінці, і це є підставою для визнання недійсним оспорюваного договору, колегія суддів відхиляє з таких підстав.**

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

У постанові КЦС ВС від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 зроблено висновок, що «доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки), базується ще на римській максимі - «*non concedit venire contra factum proprium*» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці). в основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них».

Застосування доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) є засобом для недопущення недійсності оспорюваного правочину всупереч принципу добросовісності, а не підставою для визнання його недійсним.



Постанова КЦС ВС від 30 липня 2020 року у справі № 357/7734/18:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90740041>

## 6. Застосування принципу добросовісності при набутті прав на нерухоме майно

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 цьому 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

ВП ВС розглянула справу за позовом ТОВ «Алта» до ГТУЮ у Харківській області, ДП «Сетам», приватного нотаріуса Харківського міського територіального округу Харківської області, ПП «Фудстар», за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів – ПАТ «ВТБ Банк», про визнання недійсними торгів, скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Господарський суд Харківської області рішенням від 29 серпня 2011 року стягнув з ТОВ «Алта» на користь ПАТ «ВТБ Банк» заборгованість за кредитними договорами; на виконання рішення видав відповідний наказ від 16 листопада 2011 року.

Державний виконавець постановою від 03 червня 2012 року відкрив виконавче провадження з примусового виконання зазначеного наказу.

Московський районний суд м. Харкова ухвалою від 24 липня 2017 року наклав заборону відчуження нежитлового приміщення площею 723,8 кв. м, зареєстрованого за ТОВ «Алта».

27 липня 2017 року в межах виконавчого провадження на електронних торгах, організованих ДП «Сетам», реалізовано нежитлове приміщення ТОВ «Алта», оплата підлягає сплаті переможцем ПП «Фудстар» до 15 серпня 2017 року.

30 серпня 2017 року Московський районний суд м. Харкова ухвалою скасував заборону відчуження нежитлового приміщення площею 723,8 кв. м.

22 вересня 2017 року ПП «Фудстар» сплатило на депозитний рахунок Головного територіального управління юстиції у Харківській області грошові кошти за придбане нерухоме майно у розмірі 6 422 708,14 грн.



05 жовтня 2017 року державний виконавець склав акт реалізації предмета іпотеки у межах виконавчого провадження. 18 жовтня 2017 року за ПП «Фудстар» зареєстровано право власності на об'єкт нерухомого майна, проданий на оскаржуваних електронних торгах.

На думку позивача електронні торги проведені з порушенням приписів Порядку реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 29 вересня 2016 року № 2831/5 (далі – Порядок), та всупереч ухвалі Московського районного суду м. Харкова від 24 липня 2017 року про накладення заборони відчуження нежитлового приміщення.

### ОЦІНКА СУДУ

ВП ВС зауважує, що ухвала суду про забезпечення позову, зокрема про заборону відчуження нерухомого майна, встановлює обтяження такого майна незалежно від того, зареєстроване це обтяження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно чи ні.

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 цьому 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.

Суди не встановили, що заборона відчуження нежитлового приміщення, накладена судом ухвалою від 24 липня 2017 року, була зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, як і не встановили, що ПП «Фудстар» знало чи мало знати про заборону відчуження. Тому така заборона не може бути протиставлена цьому підприємству, адже його недобросовісність як набувача спірного майна не доведена. Оскільки добросовісність належить до загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України, далі - ЦК України), то вона презюмується.

ВП ВС звертає увагу на те, що заборона відчуження або арешт майна, які накладаються судом для забезпечення позову про стягнення грошових коштів, мають на меті подальше звернення стягнення на таке майно в разі задоволення позову. Іпотека або арешт нерухомого майна, що накладається виконавцем у межах виконавчого провадження, мають ту ж саму мету. Тому іпотека або арешт, що зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно раніше, мають вищий пріоритет, ніж заборона відчуження або арешт майна, накладені судом, які були зареєстровані пізніше. у цьому разі заборона відчуження або арешт майна, накладені судом, не є перешкодою для реалізації майна, а покупець такого майна набуває право власності на нього вільним від зазначених обтяжень. Якщо ж

майно не буде реалізоване, а іпотека буде припинена або буде знятий арешт, накладений виконавцем (зокрема, у випадку повного виконання боржником свого обов'язку), то заборона відчуження або арешт майна, накладені судом, і надалі виконуватимуть функцію забезпечення позову.

Суди попередніх інстанцій правильно не взяли до уваги посилання позивача на зазначену заборону як на підставу визнання електронних торгів недійсними.

Постанова ВП ВС від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/85614599>

При оцінці добросовісності/недобросовісності набувача майна слід враховувати, що прилюдні торги у межах здійснення виконавчого провадження мають виступати найбезпечнішим способом набуття майна, публічна процедура реалізації якого гарантує невідворотність результатів торгів та «юридичне очищення» майна, придбаного у такий спосіб.

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 (прилюдних торгів у межах здійснення виконавчого провадження). 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

ВП ВС розглянула справу за заявою ДП «МЗ «Оризон» до ОСОБА\_1 про витребування майна, скасування запису про право власності, реєстрацію права власності у межах справи за заявою Управління Пенсійного фонду України в м. Сміла до ДП «МЗ «Оризон» про банкрутство.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

15 лютого 2008 року на прилюдних торгах (аукціоні), проведених за ініціативною відділу державної виконавчої служби Смілянського міськрайонного управління юстиції, ОСОБА\_2 придбав адміністративно-побутові виробничі приміщення «Машинобудівного заводу «Оризон».

ОСОБА\_2, не отримавши свідоцтва про придбання з прилюдних торгів об'єкта нерухомості, за відсутності на час продажу цього майна з аукціону в заводу належним чином оформлених документів про право власності на об'єкт нерухомості, звернувся до суду з позовом про визнання договору купівлі продажу, не посвідченого нотаріально, дійсним та визнання права власності на придбане ним з прилюдних торгів майно – адміністративно-побутові та виробничі приміщення. Суд позов задовольнив повністю.

8 квітня 2008 року внесено запис про державну реєстрацію права власності ОСОБА\_2 на спірне нерухоме майно, що дало можливість у подальшому вчинити

ряд правочинів купівлі-продажу щодо цього майна на користь інших набувачів, спірне нерухоме майно неодноразово було об'єктом перепродажу.

Станом на подання заяви про витребування майна, власником спірного майна зареєстрований ОСОБА\_1 на підставі договору купівлі-продажу від 25 липня 2018 року. Водночас рішення суду про визнання дійсним договору купівлі-продажу та визнання права власності було скасовано апеляційним судом.

Позивач зазначав, що нерухоме майно вибуло з володіння ДП «МЗ «Оризон» поза його волею за результатами продажу на прилюдних торгах ОСОБА\_2, що відбулись із порушенням Порядку відчуження об'єктів державної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 6 червня 2007 року № 803 та статуту підприємства.

### ОЦІНКА СУДУ

Судові рішення, постановлені за відсутності перевірки добросовісності/недобросовісності набувача, що має важливе значення як для застосування положень статей 387, 388 ЦК України, так і для визначення критерію пропорційності втручання у право набувача майна, не можуть вважатися такими, що відповідають нормам справедливого судового розгляду згідно зі статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яка є частиною національного законодавства України.

ВП ВС зауважує, **якщо спірне майно є об'єктом нерухомості, то для визначення добросовісності його набувача крім приписів статті 388 ЦК України слід застосовувати спеціальну норму пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,** відповідно до якої державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Тому за відсутності в цьому 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.

Так, ОСОБА\_1 не був учасником справи про визнання дійсним договору купівлі-продажу, укладеного за результатами проведення прилюдних торгів, та про визнання права власності на придбане з прилюдних торгів майно, і суди не встановили, що йому було відомо про наявність спору, який розглядався у зазначеній справі, та про результати розгляду справи.

Крім того, на час укладення договору купівлі-продажу від 25 липня 2018 року було запроваджено Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, відомості з якого презюмуються правильними, доки не доведено протилежне, тож

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.

Задовольняючи позов про витребування спірного нерухомого майна з підстав, передбачених статтею 388 ЦК України, господарські суди попередніх інстанцій наведеного не врахували, поклавши на відповідача додатковий обов'язок, крім відомостей, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, перевіряти та аналізувати також обставини правомірності попередніх переходів майна, зокрема, обставини вибуття майна з володіння позивача.

ВП ВС не погоджується з такими висновками судів та звертає увагу, що за встановленими у цій справі обставинами спірне нерухоме майно було предметом продажу на прилюдних торгах. При оцінці добросовісності/недобросовісності набувача майна слід враховувати, що прилюдні торги у межах здійснення виконавчого провадження мають виступати найбезпечнішим способом набуття майна, публічна процедура реалізації якого гарантує невідворотність результатів торгів та «юридичне очищення» майна, придбаного у такий спосіб.

**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.

Враховуючи викладене, судові рішення у цій справі слід скасувати, а в позові відмовити з тих підстав, що за встановлених судами обставин майно у відповідача не може бути витребувано в порядку статей 387, 388 ЦК України, а права позивача в зв'язку з цим захисту не підлягають.

Постанова ВП ВС від 02 листопада 2021 року у справі № 925/1351/19: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829977>

### **7. Застосування доктрини *venire contra factum proprium* у спорах щодо розпорядження спільним сумісним майном**

Співвласник, який надав згоду іншому співвласнику на розпорядження спільним майном у вигляді допоміжних приміщень будинку, взагалі не може посилається на недійсність такої згоди і порушення своїх прав лише внаслідок відсутності нотаріального посвідчення цієї згоди

ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, Департаменту містобудування Львівської міської ради, третя особа - Державна реєстраційна служба Львівського міського управління юстиції, про скасування наказу, зобов'язання привести в попередній стан горище будинку, не чинити перешкод у користуванні горищем, визнання права на частку горища.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Позивачу на праві приватної власності належить квартира. Позивач та відповідачі ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, ОСОБА\_4 є співвласниками допоміжних приміщень, а відтак і спірного горища в будинку.

11 березня 2015 року Позивач звернулась до Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у Львівській області (далі – Департамент) із заявою про здійснення незаконного будівництва співвласниками квартири у житловому будинку. Листом від 25 березня 2015 року Департамент повідомив ОСОБА\_1, що замовниками будівництва на горищі житлового будинку є відповідачі ОСОБА\_5, ОСОБА\_6 та ОСОБА\_4.

Крім цього, 07 травня 2015 року стало відомо, що Департаментом видано наказ від 15 липня 2013 року «Про затвердження громадянам ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, ОСОБА\_4 містобудівних умов та обмежень на проектування та реконструкцію квартири з розширенням за рахунок горища, з частковою надбудовою, влаштуванням балкону та заміною пічного опалення на двоконтурний котел». Однією з підстав для видачі наказу було зазначено – згоду власників квартир будинку на здійснення реконструкції житлового будинку.

Позивач стверджувала, що жодної згоди як співвласник житлового будинку на реконструкцію приміщень (зміну правового режиму власності) спільного користування (горища) вона не надавала. Тому видача наказу від 15 липня 2013 року здійснена Департаментом з порушенням установленної Львівською міською радою процедури та в не передбачений законодавством спосіб.

### ОЦІНКА СУДУ

ВП ВС дійшла висновку, що згода співвласника допоміжних приміщень на розпорядження цим майном іншим співвласником є одностороннім правочином (згодою-дозволом) і не може кваліфікуватись як договір (елемент процедури укладення договору) між співвласниками щодо розпорядження спільним майном (стаття 358 ЦК України) або ж договір (елемент процедури укладення договору) про поділ майна, що є у спільній власності (стаття 367 ЦК України). Причому не тільки з висловлених вище підстав, а й тому, що статті 358 і 367 ЦК України присвячені регламентації відносин спільної часткової власності, тоді як правовий режим допоміжних приміщень у багатоквартирному (у тому числі двоквартирному) будинку визначається відповідно до статті 382 ЦК України як режим спільної сумісної власності.

Правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін



(частиною першою статті 209 ЦК України). Законом не встановлюється вимога нотаріального посвідчення одностороннього правочину з надання співвласником згоди іншому співвласнику на розпорядження допоміжними приміщеннями багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку.

Приписи абзацу третього частини другої статті 369 ЦК України не спростовують вказаного, адже ця норма вимагає нотаріального посвідчення згоди на вчинення лише таких правочинів зі спільним майном, які, у свою чергу, підлягають нотаріальному посвідченню. Однак допоміжні приміщення багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку не можуть бути окремо відчужені як такі, не можуть бути сформовані як окремий об'єкт нерухомості й речове право на них не може бути зареєстроване (у тому числі й за власниками квартир в будинку). Тобто допоміжні приміщення багатоквартирного (у тому числі двоквартирного) будинку, як і елементи спільного майна такого будинку взагалі, є обмежено оборотоздатними. При цьому дії щодо реконструкції квартири та переобладнання горища, на які дала згоду позивачка, не є правочином, який підлягає нотаріальному посвідченню. Відтак на таку згоду не поширюється вимога нотаріального посвідчення правочинів з нерухомим майном.

Отже, співвласник, який надав згоду іншому співвласнику на розпорядження спільним майном у вигляді допоміжних приміщень будинку, взагалі не може посилається на недійсність такої згоди і порушення своїх прав лише внаслідок відсутності нотаріального посвідчення цієї згоди.

Ураховуючи, що розпорядження спільним майном здійснюється за згодою всіх співвласників, ВП ВС вважає, що важливе значення при вирішенні справ такої категорії має сам факт відповідного волевиявлення.

Відповідно до обставин справи, ВП ВС зауважує, що у матеріалах справи міститься письмова заява ОСОБА\_1, і згідно з висновком експерта від 20 лютого 2019 року за результатами проведеної почеркознавчої експертизи підпис від імені ОСОБА\_1 на заяві-згоді від 13 травня 2008 року виконаний самою ОСОБА\_1.

Наведений висновок спростовує посилання позивачки на відсутність її згоди на реконструкцію належної відповідачам квартири.

У цій цивільній справі позивачка 13 травня 2008 року заявою, складеною у простій письмовій формі, надала згоду власникам квартири (другий поверх) в житловому будинку зробити реконструкцію квартири (другого поверху) у двоповерховому житловому будинку та переобладнати горище під мансардний поверх, а згодом пред'явила позов, мотивуючи його тим, що жодної згоди як співвласник багатоквартирного будинку на реконструкцію приміщень спільного користування (горища) вона не надавала.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що в постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 (провадження № 61-22315сво18)



зроблено висновок про те, що добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення. Доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) ґрунтується ще на римській максимі - «*non concedit venire contra factum proprium*» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці). В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

Зважаючи на викладене, ВП ВС виснує, що необхідно відмовити в задоволенні касаційної скарги ОСОБА\_1, а рішення Галицького районного суду міста Львова від 16 липня 2019 року та постанову Львівського апеляційного суду від 03 березня 2020 року залишити без змін.

Постанова ВП ВС від 25 травня 2021 року у справі № 461/9578/15-ц:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/97967339>

## 8. Застосування доктрини *venire contra factum proprium* у сфері кондикційних зобов'язань

Безпідставно набуті грошові кошти не підлягають поверненню, якщо потерпіла особа знає, що в неї відсутнє зобов'язання (відсутній обов'язок) для сплати коштів, проте здійснює таку сплату, оскільки вказана особа поводить себе суперечливо, якщо згодом вимагає повернення сплачених коштів

КЦС ВС розглянув справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про стягнення безпідставно отриманих грошових коштів.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

З серпня 2017 року до грудня 2017 року ОСОБА\_1 зі свого рахунку здійснював періодичне перерахування грошових коштів на поточний рахунок ОСОБА\_2 окремими платежами на загальну суму 1 330 000,00 грн, цільове призначення платежів не зазначено.

Позивач вказував, що йому стало відомо, що ОСОБА\_2, зловживаючи його довірою, заволоділа його грошовими коштами без наміру ведення спільного бізнесу, а отримані кошти витратила на особисті потреби. Посилався на те, що відповідачка відмовилася добровільно повертати отримані кошти.

Водночас відповідачка зазначила, що стосунки з позивачем у них були близькі як чоловіка та жінки, вона сприймала ці відносини як сімейні, вони планували разом жити, і для цього шукали та купували квартиру, вона познайомила

з позивачем свою доньку та друзів. Рахунок в банку вона, також відкрила, за пропозицією позивача, він перевів на нього кошти, які вони витрачали на спільний відпочинок, купівлю продуктів, на машину, збільшення грудей, квартиру та інше. Кошти витрачались тільки з дозволу позивача, він говорив скільки і для чого зняти, вона не вважала ці кошти своїми, ними розпоряджався позивач, вона робила все з його дозволу та вказівок.

### ОЦІНКА СУДУ

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуто майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала (частина перша статті 1212 ЦК України).

Не підлягає поверненню безпідставно набуті: 1) заробітна плата і платежі, що прирівнюються до неї, пенсії, допомоги, стипендії, відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю, аліменти та інші грошові суми, надані фізичній особі як засіб до існування, якщо їх виплата проведена фізичною або юридичною особою добровільно, за відсутності рахункової помилки з її боку і недобросовісності з боку набувача; 2) інше майно, якщо це встановлено законом (стаття 1215 ЦК України).

КЦС ВС зауважує, що тлумачення вказаних норм свідчить, що при визначенні того чи підлягають безпідставно набуті грошові кошти потерпілій особі слід враховувати, що акти цивільного законодавства, мають відповідати змісту загальних засад, зокрема, добросовісності. Безпідставно набуті грошові кошти не підлягають поверненню якщо потерпіла особа знає, що в неї відсутнє зобов'язання (відсутній обов'язок) для сплати коштів, проте здійснює таку сплату, тому що вказана особа поводить себе суперечливо, якщо згодом вимагає повернення сплачених коштів.

У справі, що переглядається апеляційний суд не врахував, що в основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

КЦС ВС також наголошує, що безпідставно набуті грошові кошти не підлягають поверненню, якщо потерпіла особа знає, що в неї відсутнє зобов'язання (відсутній обов'язок) для сплати коштів, проте здійснює таку сплату, оскільки вказана особа поводить себе суперечливо, якщо згодом вимагає повернення сплачених коштів. Позивач, перераховуючи кошти відповідачу, які сторони спільно витрачали, знав, що між ними відсутнє зобов'язання (відсутній обов'язок), а тому поведінка позивача є суперечливою (тобто, потерпіла особа вільно і без помилки погодилася на настання невігідних для себе наслідків). за таких обставин відсутні підстави для задоволення позовних вимог стягнення коштів в розмірі 1 200 000 грн.

Отже, суд апеляційної інстанції зробив правильний висновок про відмову у задоволенні позовних вимог про стягнення коштів в розмірі 1 200 000 грн, проте помилився щодо мотивів такої відмови.

Постанова КЦС ВС від 04 серпня 2021 року у справі № 185/446/18: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98881542>

Аналогічний висновок міститься в постанові КЦС ВС від 11 січня 2023 року у справі № 548/741/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108414713>

## 9. Застосування доктрини *venire contra factum proprium* у сфері спадкування

Якщо особа, яка має право на оспорення документу (наприклад, свідоцтва про право на спадщину) чи юридичного факту (зокрема, правочину, договору, рішення органу юридичної особи), висловила безпосередньо або своєю поведінкою дала зрозуміти, що не буде реалізовувати своє право на оспорення, то така особа пов'язана своїм рішенням і не вправі його змінити згодом. Спроба особи згодом здійснити право на оспорення суперечитиме попередній поведінці такої особи і має призводити до припинення зазначеного права

КЦС ВС розглянув справу за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про визнання відмови від спадщини недійсною, частково недійсним свідоцтва про право на спадщину, скасування реєстраційного посвідчення та визнання майна спадковим.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

ОСОБА\_1 у 1986 році виїхав на роботу до Республіки Болгарія і залишився там проживати.

У 2006 році, приїхавши до батьків, дізнався, що його батько ОСОБА\_3, помер у 1996 році. За життя батьки придбали земельну ділянку та побудували будинок. ОСОБА\_1 вказував, що йому не було відомо, на кого був зареєстрований будинок, однак оскільки в ньому проживала мати ОСОБА\_4, тому він вважав, що будинок зареєстрований на неї.

У травні 2016 року мати померла, він подав заяву про прийняття спадщини після її смерті. Однак, дізнався, що будинок, який належав його батькам, і земельна ділянка оформлені на брата ОСОБА\_2, ще у 2002 році у порядку спадкування за законом. При цьому, спадщина оформлялась, виходячи з того, що земельна ділянка та будинок у цілому належали виключно ОСОБА\_3.

ОСОБА\_1 стало відомо, що мати ОСОБА\_4, 19 липня 2002 року написала у нотаріуса заяву про відмову від спадкування майна свого чоловіка, тобто через 6 років після смерті чоловіка. Після смерті ОСОБА\_3, його дружина продовжувала проживати у будинку та користуватись ним.

Позивач ОСОБА\_1 вказував, що оскільки ОСОБА\_4 прийняла спадщину, але не оформила її, то це право може бути здійснене позивачем на загальних підставах.

Про оформлення відповідачем права власності на спірний будинок і ділянку ОСОБА\_1 та заяву матері про відмову від спадщини, дізнався тільки після смерті матері в травні 2016 року, а тому позовна давність пропущена з поважних причин.

### ОЦІНКА СУДУ

КЦС ВС виснував, що до спадкоємця в порядку спадкування може переходити право на оспорення документу чи юридичного факту (зокрема, правочину, рішення органу юридичної особи, свідоцтва тощо), яке належало спадкодавцю, та не припинилося до його смерті.

Згідно пункту 6 статті 3 ЦК України загальними засадами цивільного законодавства є, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність.

Тлумачення як статті 3 ЦК України загалом, так і пункту 6 статті 3 ЦК України, свідчить, що загальні засади (принципи) цивільного права мають фундаментальний характер й інші джерела правового регулювання, в першу чергу, акти цивільного законодавства, мають відповідати змісту загальних засад. Це, зокрема, проявляється в тому, що загальні засади (принципи) є по своїй суті нормами прямої дії.

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки), базується ще на римській максимі - «*non concedit venire contra factum proprium*» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці). в основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них. **Якщо особа, яка має право на оспорення документу (наприклад, свідоцтва про право на спадщину) чи юридичного факту (зокрема, правочину, договору, рішення органу юридичної особи), висловила безпосередньо або своєю поведінкою дала зрозуміти, що не буде реалізовувати своє право на оспорення, то така особа пов'язана своїм рішенням і не вправі його змінити згодом. Спроба особи згодом здійснити право на оспорення суперечитиме попередній поведінці такої особи і має призводити до припинення зазначеного права.**

У справі, що переглядається, особа, яка мала право на оспорення (спадкодавець ОСОБА\_4), висловила як прямо (в заяві від 19 липня 2002 року), так і своєю поведінкою (оскільки протягом майже 14 років не оспорювала свідоцтво про право на спадщину видане в 2002 році її сину), що не буде реалізовувати своє право на оспорення. за таких обставин, право на оспорення свідоцтва про право на спадщину, яке мала ОСОБА\_4, припинилося, відповідно його не успадкував ОСОБА\_1, а тому підстави для задоволення первісних позовних вимог ОСОБА\_1, як спадкоємця ОСОБА\_4, про визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину

за законом на 3/4 частки спадкового майна та скасування реєстраційного посвідчення на 3/4 частки житлового будинку, відсутні.

Постанова КЦС ВС від 07 жовтня 2020 року у справі № 450/2286/16-ц:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92173296>

## 10. Застосування доктрини *venire contra factum proprium* у земельних спорах

Конклюдентними діями може підтверджуватися лише укладення договору в усній формі.

Статтею 18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації. Зазначена норма виключає можливість укладення спірного договору шляхом вчинення конклюдентних дій, бо такий договір не може бути зареєстрований.

Так як договір оренди не може вчинятися в усній формі, то застосування доктрини *venire contra factum proprium* є не можливим в цих правовідносинах.

ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до СФГ «Терра» про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

ОСОБА\_1 є власником двох земельних ділянок площею 5,2240 га та 5,0764 га. Посилаючись на те, що зазначені земельні ділянки перебували в тимчасовому користуванні СФГ «Терра», ОСОБА\_1 звернувся до останнього з клопотанням про їх повернення, однак отримав відмову з тих підстав, що між ним та СФГ «Терра» було укладено договори оренди земельних ділянок.

На його вимогу про ознайомлення із зазначеними документами йому було пред'явлено два договори оренди земельних ділянок від 30 вересня 2009 року. Строк оренди земельних ділянок відповідно до вказаних договорів становив 15 років.

Позивач стверджував, що жодних договорів оренди він не укладав і не підписував, підпис у них вчинено іншою особою. Для з'ясування цих обставин у справі призначались судово-технічна та почеркознавча експертизи. Згідно з висновками судово-технічних та почеркознавчих експертиз встановлено, що підписи на договорах оренди земельних ділянок від 30 вересня 2009 року, виконані не самим ОСОБА\_1, а іншою особою (особами) з ретельним наслідуванням підпису останнього.

Суди першої та апеляційної інстанції в задоволенні позову відмовили. Зауваживши, що у період з 2010 по 2016 роки від СФГ «Терра» він отримував орендну плату, передбачену в пункті 9 вказаних договорів оренди, та матеріальну допомогу.

### ОЦІНКА СУДУ



Порушення вимог законодавства щодо волевиявлення учасника правочину є підставою для визнання його недійсним у силу припису частини першої статті 215 ЦК України, а також із застосуванням спеціальних правил про правочини, вчинені з дефектом волевиявлення - під впливом помилки, обману, насильства, зловмисної домовленості, тяжкої обставини.

У випадку, коли сторона не виявляла свою волю до вчинення правочину, до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків правочин є таким, що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою не набуті, а правовідносини за ним - не виникли.

ВП ВС наголошує, що підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію.

За частиною першою статті 14 Закону України «Про оренду землі» (тут і далі – у редакції, чинній на дату, зазначену в спірних договорах) договір оренди землі укладається в письмовій формі, а за статтею 18 цього Закону договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону (частина друга цієї ж статті).

У разі ж якщо сторони такої згоди не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини. Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено.

Суди попередніх інстанцій повно та достеменно встановили обставини справи, за якими спірні договори позивач не підписував та, відповідно, з істотних умов цих договорів не погоджував.

ВП ВС констатує, що у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення.

За таких обставин ВП ВС вважає за необхідне відступити від цього висновку, висловленого в постанові Верховного Суду України від 22 квітня 2015 року у справі № 6-48цс15, **зазначаючи, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено) не підлягає визнанню недійсним.**

У такому випадку власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки у мотивах негативного позову



та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки.

Крім того, мотивуючи підставу для передачі справи на розгляд ВП ВС, колегія суддів КЦС ВС зазначила, що існує очевидна необхідність формування єдиної правозастосовчої практики щодо застосування пункту б статті 3 ЦК України та доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) у спорах про недійсність договору для забезпечення розумної передбачуваності судових рішень.

У праві України доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) проявляється, зокрема, у кваліфікації певних поведінкових актів (так званих конклюдентних дій) особи - сторони правочину (наприклад, прийняття оплати за товар за договором купівлі-продажу) як волевиявлення, яке свідчить про вчинення правочину, зокрема про його схвалення (див. постанову Верховного Суду України від 19 серпня 2014 року у справі №3-59гс14).

Відповідно до частини другої статті 205 ЦК України правочин, для якого законом не встановлена обов'язкова письмова форма, вважається вчиненим, якщо поведінка сторін засвідчує їхню волю до настання відповідних правових наслідків. **Отже, конклюдентними діями може підтверджуватися лише укладення договору в усній формі.**

Між тим, статтею 18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації. Зазначена норма виключає можливість укладення спірного договору шляхом вчинення конклюдентних дій, бо такий договір не може бути зареєстрований.

Отже, враховуючи конкретні встановлені судами обставини справи, що розглядається, ВП ВС не вбачає підстав для застосування доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) до правовідносин, що склалися між сторонами у цій справі.

Постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>

У разі якщо договір виконувався обома сторонами (зокрема, орендар користувався майном і сплачував за нього, а орендодавець приймав платежі), то кваліфікація договору як неукладеного виключається, такий договір оренди вважається укладеним та може бути оспорюваним (за відсутності законодавчих застережень про інше)

ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1, який є правонаступником ОСОБА\_2, до ОСОБА\_3, третя особа - ОСОБА\_4, про визнання договору оренди недійсним.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Після смерті сина ОСОБА\_5, його мати ОСОБА\_2 та батько ОСОБА\_4 29 серпня 2016 року отримали свідоцтва про право на спадщину за законом, відповідно до яких успадкували по 1/2 частини майна, яке належало спадкодавцю ОСОБА\_5, у вигляді будівлі складу. Згодом ОСОБА\_2 стало відомо про наявність договору оренди від 20 травня 2015 року на це нерухоме майно, який начебто укладено за життя її сином ОСОБА\_5 та ОСОБА\_3.

У вересня 2019 року ОСОБА\_2 звернулася до суду. Позивачка вважала, що договір оренди від 20 травня 2015 року її син ОСОБА\_5 не укладав та не підписував, також не підписував акт приймання-передачі від 20 травня 2015 року, а тому вказаний договір оренди вважала недійсним.

Суд першої інстанції позов задовольнив. Визнав недійсним договір оренди (майнового найму) нежитлового приміщення від 20 травня 2015 року. Суд керувався тим, що договір оренди від 20 травня 2015 року підписаний не ОСОБА\_5, що підтверджується висновком судово-почеркознавчої експертизи, відтак цей договір та акт приймання-передачі до договору оренди є недійсними.

Суд апеляційної інстанції позов не задовольнив з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту.

### ОЦІНКА СУДУ

ВП ВС зауважує, що у двосторонньому правочині волевиявлення повинно бути взаємним, двостороннім і спрямованим на досягнення певної мети.

Отже, будь-який правочин є вольовою дією, а тому перед тим, як здійснювати оцінку на предмет дійсності чи недійсності, необхідно встановити наявність та вираження волі особи (осіб), які його вчинили.

Стаття 207 ЦК України встановлює загальні вимоги до письмової форми правочину. Так, на підставі частини першої цієї статті правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони.

Тобто слід відрізнити правочин як вольову дію суб'єктів цивільного права, що характеризує внутрішнє суб'єктивне бажання особи досягти певних цивільно-правових результатів, від письмового тексту правочину як форми вчинення правочину та способу зовнішнього прояву та фіксації волевиявлення особи.

Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами), або уповноваженими на те особами (частини друга та четверта статті 207 ЦК України).

Підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми правочину, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію.

Відсутність на письмовому тексті правочину (паперовому носії) підпису його учасника чи належно уповноваженої ним особи означає, що правочин у письмовій формі не вчинений.

Наявність же сама по собі на письмовому тексті правочину підпису, вчиненого замість учасника правочину іншою особою (фактично невстановленою особою, не уповноваженою учасником), не може підміняти належну фіксацію волевиявлення самого учасника правочину та створювати для нього права та обов'язки поза таким волевиявленням.

Відсутність вольової дії учасника правочину щодо вчинення правочину (відсутність доказів такого волевиявлення за умови заперечення учасника правочину) не можна ототожнювати з випадком, коли волевиявлення учасника правочину існувало, але не відповідало ознакам, наведеним у частині третій статті 203 ЦК України: волевиявлення не було вільним чи не відповідало його внутрішній волі.

У тому ж випадку, коли сторона не виявляла свою волю до вчинення правочину, до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків, то правочин є таким, що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою взагалі не набуті, а правовідносини за ним не виникли.

**ВП ВС зауважує, що виконання правочину його учасниками може бути способом волевиявлення до вчинення правочину, відповідно до його суттєвих умов, передбачених законодавством.**

Відповідно до статті 793 ЦК України (у редакції, яка діяла на час укладення оспорюваного правочину) договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню.

Термін оренди приміщення за оспорюваним договором становив 35 місяців, тому вказаний договір не підлягав нотаріальному посвідченню.

Загальною істотною умовою цього договору є предмет договору. Також істотними умовами договору оренди є плата, яка стягується з наймача за користування майном (орендна плата) та строк дії договору.

За змістом законодавчого регулювання, наведеного як у загальних положеннях про правочини, так і в спеціальних приписах глави 58 ЦК України, якщо договір оренди (найму) будівлі хоча й має ознаки неукладеного, але виконувався обома його сторонами, то така обставина захищає відповідний правочин від висновку про неукладеність і в подальшому він розглядається як укладений та чинний, якщо тільки не є нікчемним чи оспорюваним з інших підстав.

**Тобто суду необхідно встановити не просто факт використання спірного майна орендарем, а й те, чи сплачував орендар за таке використання орендодавцю та його правонаступникам і чи приймали вони таку оплату.**

У разі якщо договір виконувався обома сторонами (зокрема, орендар користувався майном і сплачував за нього, а орендодавець приймав платежі), то кваліфікація договору як неукладеного виключається, такий договір оренди

вважається укладеним та може бути оспорюваним (за відсутності законодавчих застережень про інше).

За встановленими у справі обставинами, оспорюваний договір ОСОБА\_5 не підписував та, відповідно, волевиявлення щодо правочину не було, істотних умов цього договору не погоджував.

Відповідач користується будівлею складу. Разом з тим, відсутні відомості про виконання договору стороною позивача.

З урахуванням викладеного немає підстав вважати договір оренди (майнового найму) нежитлового приміщення від 20 травня 2015 року укладеним.

Постанова ВП ВС від 26 жовтня 2022 року у справі № 227/3760/19-ц:  
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/107219918>

Якщо особа, яка має суб'єктивне право (наприклад, право власності), висловила безпосередньо або своєю поведінкою дала зрозуміти, що відмовляється від права власності, то така особа пов'язана своїм рішенням і не вправі його змінити згодом. Спроба особи згодом здійснити право суперечитиме попередній поведінці такої особи і має призводити до припинення зазначеного права

КЦС ВС розглянув справу за позовом ОСОБА\_1 до державного кадастрового реєстратора відділу у Бершадському районі ГУ Держгеокадастру у Вінницькій області, ГУ Держгеокадастру у Вінницькій області, Бершадської міської ради Вінницької області, ОСОБА\_2 про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом скасування запису в Поземельній книзі, скасування в Державному земельному кадастрі реєстрацію земельної ділянки, визнання незаконним рішення від 22 липня 2020 року і зобов'язання вчинити дії, скасування запису про державну реєстрацію речового права та витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

ОСОБА\_1 на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку від 10 лютого 2003 року, є власником земельної ділянки, площею 1,7953 га.

Без проведення аукціону, Устянська сільська рада Бершадського району передала земельну ділянку, площею 15 га в користування ОСОБА\_2. Однак, ділянка, що належить ОСОБА\_1 накладається на ділянку, площею 15 га, яка була передана ОСОБА\_2 в користування. у жовтні 2020 року ОСОБА\_1 звернулася із позовом до суду.

Суд першої інстанції позов задовольнив. Рішення суду мотивоване тим, що позивач є власником земельної ділянки, згідно Державного акту на право власності на земельну ділянку серія від 10 лютого 2003 року, право якої не припинено у встановленому законом порядку, отже відповідно до вимог закону має право на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Суд апеляційної інстанції відмовив ОСОБА\_1 в задоволенні позову, встановивши, що ОСОБА\_1 відмовилася від права власності на земельну ділянку, площею 1,7953 га.

### ОЦІНКА СУДУ

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 цьому 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 (пункт 38 постанови ВП ВС від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17).

Правочин є найбільш поширеним юридичним фактом, за допомогою якого набуваються, змінюються, або припиняються права та обов'язки учасників цивільних правовідносин.

Результат аналізу розуміння як правочину, так і одностороннього правочину свідчить, що односторонні правочини: є вольовими діями суб'єкта; вчиняються суб'єктами для здійснення своїх цивільних прав і виконання обов'язків; спрямовані на настання правових наслідків (набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків).

Особа може відмовитися від права власності на майно, заявивши про це або вчинивши інші дії, які свідчать про її відмову від права власності (частина перша статті 347 ЦК України).

Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (частини перша, друга статті 142 ЗК України, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду цільового призначення (частина четверта статті 116 ЗК України).

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

В основі доктрини *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки) знаходиться принцип добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103



Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них (див. постанову КЦС ВС від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17).

**Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.** Якщо особа, яка має право на оспорення документу (наприклад, свідоцтва про право на спадщину) чи юридичного факту (зокрема, правочину, договору, рішення органу юридичної особи), висловила безпосередньо або своєю поведінкою дала зрозуміти, що не буде реалізовувати своє право на оспорення, то така особа пов'язана своїм рішенням і не вправі його змінити згодом. Спроба особи згодом здійснити право на оспорення суперечитиме попередній поведінці такої особи і має призводити до припинення зазначеного права (постанова КЦС ВС від 07 жовтня 2020 року в справі № 450/2286/16-ц).

КЦС ВС зауважує, що якщо особа, яка має суб'єктивне право (наприклад, право власності), висловила безпосередньо або своєю поведінкою дала зрозуміти, що відмовляється від права власності, то така особа пов'язана своїм рішенням і не вправі його змінити згодом. Спроба особи згодом здійснити право суперечитиме попередній поведінці такої особи і має призводити до припинення зазначеного права.

Особа, яка мала право власності (ОСОБА\_1), висловила як прямо (в заяві у січні 2004 року про відмову від права власності на земельну ділянку з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), так і своєю поведінкою (у 2012 році ОСОБА\_1 отримала у власність земельну ділянку у розмірі земельної частки (паю) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), що не буде реалізовувати своє право власності. Тому поведінка позивача суперечить добросовісності, оскільки не відповідає попереднім заявам та поведінці сторони, а інші суб'єкти розумно покладалися на них. За таких обставин, право власності ОСОБА\_1 на земельну ділянку площею 1,7953 га припинилося, а тому апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про відмову у задоволенні позовних вимог про витребування спірної земельної ділянки, проте помилився щодо мотивів такої відмови. Тому оскаржену постанову у цій частині належить змінити, виклавши її мотивувальну частину у редакції цієї постанови.

Постанова КЦС ВС від 14 грудня 2022 року у справі № 126/2200/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107984722>

Аналогічний висновок міститься в постанові КЦС ВС від 18 січня 2023 року у справі № 643/20455/14: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108553611>



Огляд судової практики Верховного Суду щодо застосування принципу доброї совісті та доктрини *venire contra factum proprium* у цивільних спорах. Рішення, внесені до ЄДРСР, за 2018–2023 роки / Упоряд.: відділ аналітичної та правової роботи Великої Палати Верховного Суду департаменту аналітичної та правової роботи / Відпов. за вип.: суддя КЦС ВС канд. юрид. наук, доцент В. І. Крат. Київ, 2024. – 33 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень Верховного Суду. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)

 [@supremecourt\\_ua](https://wa.me/supremecourt_ua)

 [so.supreme.court.gov.ua](https://so.supreme.court.gov.ua)