

справа № 755/9838/23
провадження № 22-ц/824/4462/2025

головуючий у суді I інстанції Гончарук В.П.
суддя-доповідач у суді II інстанції Фінагеев В.О.



ПОСТАНОВА Іменем України

19 лютого 2025 року

м. Київ

Київський апеляційний суд
у складі колегії суддів судової палати з розгляду цивільних справ:

**Головуючого судді Фінагеева В.О.,
суддів Кашперської Т.Ц., Яворського М.А.,
за участю секретаря Надточий К.О.,**

розглянувши в судовому засіданні цивільну справу за апеляційною скаргою Красножаної Катерини Володимирівни, поданою представником Красненком Юрієм Володимировичем на рішення Дніпровського районного суду м. Києва від 21 жовтня 2024 року у справі за позовом Подрезова Олександра Вікторовича до Красножаної Катерини Володимирівни, третя особа: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Захарченко Тарас Сергійович, про визнання недійсним договору купівлі-продажу та витребування майна з чужого незаконного володіння, -

ВСТАНОВИВ:

У липні 2023 року Подрезов О.В. звернувся до суду з позовом та просив визнати недійсним договір купівлі-продажу квартири № 22 за адресою: вул. Остафія Дашкевича, 22 в м. Києві від 09 червня 2023 року індексний номер 2016, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Захарченком Т.С., укладений між Подрезовим Олександром Вікторовичем та Красножаною Катериною Володимирівною, витребувати з чужого незаконного володіння Красножаної Катерини Володимирівни у власність Подрезова Олександра Вікторовича квартиру № 22 за адресою: вул. Остафія Дашкевича, 22 в м. Києві.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що Подрезов О. В на підставі договору купівлі- продажу від 18 листопада 2014 року укладеного між ним та Кулешем О. В., посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Соломоною В.В. за реєстровим номером 1021, номер запису про право власності 7735668, є власником квартири № 22 за адресою: вул. Остафія

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



8 240000 000309 59429

АСЕД "Апеляція"

Дашкевича (Курнатовського), буд. 22 в м. Києві. З початку 2020 року та до подання позову позивач у належній йому на праві власності квартирі не проживав, а в ній проживали квартиранти. 22 лютого 2022 року позивач виїхав за межі України, а 08 серпня 2022 року був взятий на тимчасовий консульський облік в Генеральному консульстві України в Барселоні. В подальшому позивачу стало відомо, що 23 травня 2023 року приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Попрас Ю. В., що здійснює свою діяльність за адресою: вул. Ярославська, 21, м. Харків, посвідчила довіреність від його імені, якою він начебто уповноважив Боршуляка Олега Ігоровича, 11 червня 1991 року народження, як повіреного, зокрема, правом звернутися до відповідного нотаріуса з приводу отримання дубліката документа, що підтверджує право власності позивача на спірну квартиру № 22, розташовану на вул. Остафія Дашкевича (Курнатовського), буд. 22 в м. Києві. В подальшому позивачу стало відомо, що вже власником спірної квартири № 22 за зазначеною адресою є інша особа - Красножона Катерина Володимирівна, яка набула право власності на квартиру на підставі договору купівлі-продажу від 09 червня 2023 року, укладеного начебто від імені позивача. Позивач не укладав будь-якого договору щодо спірної квартири і не мав такого наміру, ніяких обтяжень на неї не було, повноважень на розпорядження своїм майном нікому не надавав, оригінали всіх правовстановлюючих документів знаходяться у нього, він ніколи їх не втрачав та нікому не передавав. Починаючи з 22 лютого 2022 року по день подачі вказаного позову позивач перебуває поза межами України, в тому числі і 23 травня та 09 червня 2023 року, а тому фізично не міг бути присутнім у нотаріусів ані під час посвідчення довіреності, а ні під час укладання оспорюваного договору купівлі-продажу квартири. 04 червня 2023 року за фактом підроблення документів щодо видачі довіреності позивач звернувся до Дніпровського управління Національної поліції у м. Києві із заявою про злочин. 06 червня 2023 року до Єдиного реєстру досудових розслідувань внесено інформацію про кримінальне провадження № 12023100040002049 з правовою кваліфікацією за частиною другою статті 15, ч. 4 ст. 190 КК України. 14 червня 2023 року позивач подав до Дніпровського управління Національної поліції у м. Києві доповнення до заяви про злочин від 04 червня 2023 року, де зазначив, що використовуючи підроблені документи (паспорт, ідентифікаційний код, договір купівлі-продажу, оцінку вартості нерухомого майна, довідку про реєстрацію місця проживання особи невідомі йому особи шахрайськими діями заволоділи належним йому майном. Досудове розслідування у кримінальному провадженні № 12023100040002049 на даний час триває. Позивач не укладав договір купівлі-продажу квартири від 09 червня 2023 року так як фізично не був присутній при його укладанні, а перебував поза межами України та на підставі чого вказаний договір має бути визнаний недійсним в судовому порядку.

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Сертифікат: ЗФАА9288358ЕС0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"

Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 21 жовтня 2024 року позов Подрезова О.В. задоволено частково. Витребувано із чужого незаконного володіння Красножоні Катерини Володимирівни на користь Подрезова Олександра Вікторовича квартиру № 22, розташовану за адресою: м. Київ, вул. Остафія Дашкевича, буд. 22, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 367299680000. В іншій частині позовних вимог відмовлено. Вирішено питання розподілу судових витрат.

В апеляційній скарзі Красножона К.В. просить скасувати рішення суду першої інстанції в частині задоволених вимог через неповне з'ясування обставин, що мають значення для справи, неправильне застосування норм матеріального права, порушення норм процесуального права та ухвалити нове рішення в цій частині, яким у задоволенні позовних вимог про витребування із чужого незаконного володіння Красножоні Катерини Володимирівни на користь Подрезова Олександра Вікторовича квартири № 22, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Остафія Дашкевича, буд. 22, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 367299680000 відмовити. В іншій частині рішення суду першої інстанції залишити без змін.

В обґрунтування доводів апеляційної скарги Красножона К.В. зазначає, про недоведеність заявлених вимог, зокрема через не проведення почеркознавчої експертизи, а також вказує на неможливість витребування спірної квартири у відповідача з огляду на те, що вона є добросовісним набувачем квартири. Крім того відповідач не може бути належним відповідачем за позовною вимогою про витребування спірної квартири із її володіння у зв'язку з відсутністю її вини та вироку у кримінальній справі, який підтверджував би те, що вона набула спірну квартиру внаслідок кримінального злочину.

У відзиві на апеляційну скаргу Подрезов О.В. вказує, що доводи апеляційної скарги є безпідставними, не мають законодавчого обґрунтування, через що скарга не може бути задоволена, оскільки судом першої інстанції правильно встановлено обставини справи та ухвалено рішення з додержанням норм процесуального права та правильним застосуванням норм матеріального права.

Перевіривши законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів апеляційної скарги та вимог, заявлених у суді першої інстанції, апеляційний суд вважає за необхідне апеляційну скаргу задовольнити, виходячи з наступного.

Відповідно до ст. 263 ЦПК України судові рішення повинно ґрунтуватися на засадах верховенства права, бути законним і обґрунтованим. Законним є рішення, ухвалене судом відповідно до норм матеріального права із дотриманням норм процесуального права.

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000052D728000811D600
Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"

Обґрунтованим є рішення, ухвалене на підставі повно і всебічно з'ясованих обставин, на які сторони посилаються, як на підставу своїх вимог і заперечень, підтверджених тими доказами, які були досліджені в судовому засіданні.

Рішення суду в частині відмови у позові про визнання недійсним договору купівлі-продажу, сторонами не оскаржується, а відтак, у відповідності до ч. 1 ст. 367 ЦПК України, в апеляційному порядку не переглядається.

Судом встановлено, що позивачу належала квартира № 22, розташована в буд. 22 по вул. О. Дашкевича (Курнатовського) в м. Києві, на праві власності на підставі договору купівлі-продажу квартири посвідченого 18 листопада 2014 року приватним нотаріусом КНО Соломоною В.В.

09 червня 2023 року було укладено договір купівлі-продажу спірної квартири № 22, розташованої в буд. 22 по вул. О. Дашкевича в м. Києві між Подрезовим О.В. та Красножон К.В., який було посвідчено приватним нотаріусом КМНО Захарченко Т.С.

23 травня 2023 року приватний нотаріус Харківського міського нотаріального округу Попрас Ю. В., посвідчила довіреність від імені позивача, якою він уповноважував Боршуляка Олега Ігоровича, 11 червня 1991 року народження, як повіреного, зокрема, правом звернутися до відповідного нотаріуса з приводу отримання дубліката документа, що підтверджує право власності позивача на спірну квартиру № 22, розташовану на вул. Остафія Дашкевича (Курнатовського), буд. 22 в м. Києві.

04 червня 2023 року Подрезов О.В. за фактом підроблення документів щодо видачі довіреності звернувся до Дніпровського управління Національної поліції у м. Києві із заявою про злочин.

06 червня 2023 року до Єдиного реєстру досудових розслідувань внесено інформацію про кримінальне провадження № 12023100040002049 з правовою кваліфікацією за частиною другою статті 15, ч. 4 ст. 190 КК України.

14 червня 2023 року Подрезов О.В. подав до Дніпровського управління Національної поліції у м. Києві доповнення до заяви про злочин від 04 червня 2023 року, де зазначив, що використовуючи підроблені документи (паспорт, ідентифікаційний код, договір купівлі-продажу, оцінку вартості нерухомого майна, довідку про реєстрацію місця проживання, невідомі йому особи шахрайськими діями заволоділи належним йому майном.

Згідно довідки наданої Державною Прикордонною службою України від 02 квітня 2024 року вбачається, що позивач Подрезов О.В. перетнув державний кордон України 22 лютого 2022 року.

Ухвалюючи рішення про часткове задоволення позову суд першої інстанції виходив з того, що Подрезов О.В. в дійсності не укладав договір купівлі-продажу квартири від 09 червня 2023 року, належне йому майно вибуло із його власності поза його волею, відтак, оспорюваний договір купівлі-продажу не можна вважати укладеним, а отже, і визнаватися недійсним, а тому захист порушеного

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Київський апеляційний суд

Сертифікат: ЗФАА9288358ЕС0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026



АСЕД "Апеляція"

права Подрезова О.В. підлягає шляхом витребування майна - квартири 22 в буд. 22 по вул. О. Дашкевича в м. Києві з незаконного володіння Красножоної К.В. на користь позивача в порядку ст. 388 ЦК України.

Апеляційний суд не може погодитися з висновками суду першої інстанції з наступних підстав.

Стаття 41 Конституції України гарантує кожному право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

У статті 321 ЦК України закріплено конституційний принцип непорушності права власності. За частинами першою та другою цієї статті ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

За змістом частини першої статті 316 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Зміст права власності полягає у праві володіння, користування та розпорядження своїм майном (стаття 317 ЦК України).

Згідно з вимогами статті 319 ЦК України власник володіє, користується і розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Він сам вирішує, що робити зі своїм майном, керуючись виключно власними інтересами, здійснюючи щодо цього майна будь-які дії, які не суперечать закону і не порушують прав інших осіб та інтересів суспільства. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

Відповідно до частини першої статті 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.

Відповідно до приписів положень статті 387 Цивільного кодексу України, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю).

Відповідно до усталеної практики Верховного Суду України та підтриманою Верховним Судом у відносинах власника з особою, за якою майно зареєстроване на праві власності (новим набувачем) при відсутності між ними

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"

договірних (зобов'язальних) відносин можуть використовуватися лише речово-правові способи захисту.

Одним з таких способів захисту є витребування майна з чужого незаконного володіння, при цьому власник за наявності законних підстав може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

Умови, за яких власник має право витребувати свою річ у добросовісного набувача, встановлює стаття 388 ЦК України.

Згідно з ч. 5 ст. 177 ЦПК України позивач зобов'язаний додати до заяви всі наявні в нього докази, що підтверджують обставини, на яких ґрунтуються заявлені вимоги (якщо подаються письмові чи електронні докази заявник може додати до заяви копії відповідних доказів).

Частиною 1 статті 13 ЦПК України встановлено, що суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках.

Згідно із ст. 204 ЦК України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом, або якщо він не визнаний судом недійсним.

Позивач, який вимагає визнання правочину недійсним, повинен довести, що учасники правочину не мали наміру створити правові наслідки на момент вчинення правочину, тобто тягар доказування фіктивності правочину покладається на позивача» (Постанова Верховного Суду від 17 липня 2019 року у справі № 752/11866/16-ц).

Суд першої інстанції погодився з доводами позивача, що спірна квартира вибула з володіння позивача поза його волею на підставі підробленого договору, який ніколи не укладався та не підписувався ним, відтак його волевиявлення за цим договором було відсутнє, і доказів щодо зворотного суду не надано.

Так, нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна, який від імені продавця підписаний сторонньою особою та під час нотаріального посвідчення якого використано викрадені документи, а особу продавця встановлено на підставі підробленого документа, у разі не встановлення факту зловживання з боку власника своїми правами потрібно кваліфікувати як неукладений з огляду на відсутність підтвердження волевиявлення його сторони на укладення відповідного правочину.

Власник, майно якого вибуло з його законного володіння за неукладеним договором, може захистити своє майнове право шляхом подання віндикаційного позову (про витребування майна з чужого незаконного володіння чи від добросовісного набувача (статті 387, 388 ЦК України) без оспорювання правочину (правочинів) щодо спірного майна та скасування рішення (рішень)

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"

про державну реєстрацію права власності на належне йому майно за іншою (іншими) особою (особами).

Такі висновки зробила Велика Палата Верховного Суду в постанові від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17.

Разом з тим, факт підписання оспорюваного договору сторонньою особою, використання під час його нотаріального посвідчення підроблених документів має доводитись на загальних підставах.

Відповідно до ст. ст. 12, 81 ЦПК України кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

Вказуючи, що він не підписував оспорюваний договір купівлі продажу квартири, достатніх належних доказів зазначеним обставинам позивач не надав.

Так, в якості доказу не підписання договору купівлі-продажу позивач надав суду лише лист Державної прикордонної служби України від 02 квітня 2024 року наданий в якості відповіді на адвокатський запит адвоката Ліліцького в якому зазначено, що гр. Подрезов Олександр 22 лютого 2022 року виїхав з України.

Будь-який інших доказів не підписання договору купівлі-продажу квартири матеріали справи не містять.

З огляду на викладене, апеляційний суд приходять до висновку, що факт виїзду Подрезова Олександра в 2022 році за межі України, беззаперечно не може свідчити, що 09 червня 2023 року він не підписував і не міг підписати договір купівлі-продажу квартири, оскільки з вірогідністю у 100% не свідчить, що він не міг в цей час перебувати в Україні.

Належним, достатнім та беззаперечним доказом не підписання позивачем оспорюваного договору в даному випадку міг би бути висновок почеркознавчої експертизи, якої в суді першої інстанції проведено не було і на проведені якої в суді апеляційної інстанції жодна з сторін не наполягала.

За таких обставин, апеляційний суд вважає не доведеним факт не підписання оспорюваного договору купівлі-продажу квартири позивачем, що свідчить про відсутність підстав до задоволення позову.

На зазначене суд першої інстанції уваги не звернув, дійшов помилкового висновку про доведеність обставин, з якими позивач пов'язує свої вимоги, висновки суду не відповідають фактичним обставинам справи, не ґрунтуються на наявних у справі доказах, що у відповідності до ст. 376 ЦПК України є підставою для скасування рішення в оспорюваній частині та ухвалення в цій частині нового судового рішення.

Згідно з ч. 13 ст. 141 ЦПК України якщо суд апеляційної чи касаційної інстанції, не передаючи справи на новий розгляд, змінює рішення або ухвалює нове, цей суд відповідно змінює розподіл судових витрат.

Підписувач: Фінагеев Валерій Олександрович

Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"

При подачі апеляційної скарги Красножона К.В. сплатила судовий збір у розмірі 1 453,44 грн., оскільки апеляційний суд приходить до висновку про задоволення апеляційної скарги, сплачений відповідачем судовий збір підлягає стягненню на її користь з позивача.

На підставі викладеного та керуючись статтями 374, 376, 381, 382-384 ЦПК України, апеляційний суд, -

ПОСТАНОВИВ:

Апеляційну скаргу Красножоні Катерини Володимирівни, подану представником Красненком Юрієм Володимировичем задовольнити.

Рішення Дніпровського районного суду м. Києва від 21 жовтня 2024 року в частині витребування майна з чужого незаконного володіння скасувати та ухвалити в цій частині нове судове рішення.

У задоволенні позову Подрезова Олександра Вікторовича до Красножоні Катерини Володимирівни, третя особа: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Захарченко Тарас Сергійович про витребування майна з чужого незаконного володіння відмовити.

В іншій частині Рішення Дніпровського районного суду м. Києва від 21 жовтня 2024 року залишити без змін.

Стягнути з Подрезова Олександра Вікторовича, місце проживання: м. Київ, вул. Остафія Дашкевича, 22, кв. 22, ідентифікаційний номер 2959215078 на користь Красножоні Катерини Володимирівни, місце проживання: м. Київ, вул. Академіка Навашина, 13, кв. 11, ідентифікаційний номер 3194119084 судовий збір у розмірі 1 453 (одна тисяча чотириста п'ятдесят три) гривні 44 копійки.

Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття та може бути оскаржена в касаційному порядку протягом тридцяти днів з дня її проголошення.

Повне судове рішення складено 24 лютого 2025 року.

Головуючий

Фінагєєв В.О.

Судді

Кашперська Т.Ц.

Яворський М.А.

Підписувач: Фінагєєв Валерій Олександрович

Сертифікат: ЗФАА9288358ЕС0030400000052D728000811D600

Дійсний до: 01.07.2026

Київський апеляційний суд



АСЕД "Апеляція"