



РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа №:755/9838/23
Провадження №: 2/755/1526/24

"21" жовтня 2024 р. Дніпровський районний суд м. Києва в складі:

головуючого судді: Гончарука В.П.,
за участю секретаря: Гриценко О.І.,
представника позивача – Ліліцького Р.В.,
відповідача - Красножоні К.В.
представника відповідача Красненко Ю.В.

розглянувши у відкритому судовому засіданні у м. Києві цивільну справу за позовом Подрезова Олександра Вікторовича до Красножона 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, суд, -

В С Т А Н О В И В :

Позивач Подрезов О.В. через свого представника звернувся до суду з позовом та відповідно до позовних вимог просив суд :

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 Красножоною Катериною Володимирівною.

Витребувати з чужого незаконного володіння Красножоною Катериною Володимирівною у власність Подрезова Олександра Вікторовича квартиру № 22 за адресою: вул. Остафія Дашкевича, 22 в м. Києві.

Вимоги позивача були обгрунтовані тим, що позивача 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 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 послідуячому 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 р. 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 .

Згідно зі статтями 43-45 Закону України «Про нотаріат» не допускається вчинення нотаріальної дії у разі відсутності осіб - її учасників або їх уповноважених представників. При вчиненні нотаріальної дії нотаріуси, посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, встановлюють особу учасників цивільних відносин, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії. Встановлення особи здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус» визначає правові та організаційні засади створення та функціонування Єдиного державного демографічного реєстру та видачі документів, що посвідчують особу , підтверджують громадянство України чи спеціальний статус особи, а також права та обов'язки осіб, на ім'я яких видані такі документи.

При вчиненні нотаріальної дії нотаріуси, посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, також перевіряють дійсність документів за Єдиним державним демографічним реєстром, якщо документи були оформлені із застосуванням засобів цього Реєстру.

Під час посвідчення правочинів визначається обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб, які беруть у них участь.

У разі наявності у нотаріуса сумнівів щодо поданих документів він може витребувати від цієї юридичної особи, державного реєстратора, податкових органів, інших органів, установ та фізичних осіб додаткові відомості або документи.

Нотаріус зобов'язаний встановити дійсні наміри кожної із сторін до вчинення правочину, який він посвідчує, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину.

Встановлення дійсних намірів кожного з учасників правочину здійснюється шляхом встановлення нотаріусом однакового розуміння сторонами значення, умов правочину та його правових наслідків для кожної із сторін.

Встановлення дійсних намірів однієї із сторін правочину може бути здійснено нотаріусом за відсутності іншої сторони з метою виключення можливості стороннього впливу на її волевиявлення.

Правочин посвідчується нотаріусом, якщо кожна із сторін однаково розуміє значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи сторін на правочині.

При посвідченні правочинів і вчиненні інших нотаріальних дій у випадках, передбачених законодавством, нотаріусом перевіряється справжність підписів учасників правочинів та інших осіб, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії.

Єдиний державний демографічний реєстр - це електронна інформаційно- комунікаційна система, призначена для зберігання, захисту, обробки, використання і поширення визначеної цим Законом інформації про особу та про документи, що оформлюються із застосуванням засобів Реєстру, із забезпеченням дотримання гарантованих Конституцією України свободи пересування і вільного вибору місця . проживання, заборони втручання в особисте та сімейне життя, інших прав і свобод людини та громадянина.

Єдиний державний демографічний реєстр ведеться з метою ідентифікації особи для оформлення, видачі, обміну, пересилання, вилучення, повернення державі, визнання недійсними та знищення передбачених цим Законом документів. Єдиний державний демографічний реєстр у межах, визначених законодавством про свободу пересування та вільний вибір місця проживання, використовується також для обліку інформації про зареєстроване або задеклароване місце проживання (перебування) особи.

У договорі купівлі-продажу від 09 червня 2023 року місцем проживання продавця зазначено адресу: Луганська область місто Северодонецьк проспект Гвардійський, 77-а кв. 29.

Водночас згідно з витягом з реєстру територіальної громади від 29 червня 2023 року позивач знятий з реєстрації за вказаною адресою з 30 квітня 2010 року.

При цьому, відповідно до довідки від 06 серпня 2015 року про взяття на облік особи, переміщеної з тимчасово окупованої території України позивач був зареєстрований за адресою: вул. Курнатовського, 22 кв. 22 в м. Києві.

Разом з цим, посвідчуючи договір купівлі-продажу приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Захарченко Т. С. всупереч вищенаведеним нормам, не перевіряв дійсність поданих документів за Єдиним державним демографічним реєстром, та не встановив місце реєстрації продавця.

Таким чином, нотаріус, без дотримання, визначеної законом процедури перевірки документів, посвідчив правочин за явно підробленими документами.

Відповідно до частин першої та другої статті 228 ЦК України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним.

З огляду на зазначене, договір купівлі-продажу від 09 червня 2023 року вчинений поза волею позивача шляхом підроблення документів та спрямований на незаконне заволодіння його майном, тому такий договір порушує публічний порядок.

Позивач обґрунтовує свою правову позицію посиланням на вимоги ст.ст. 203,215 ЦК України.

Обґрунтовуючи свої вимоги позивач вважає, що спірна квартира підлягає витребуванню на користь позивача з огляду на наступне.

Відповідно до статті 216 ЦК України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування. Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною. Правові наслідки, передбачені частинами першою та другою цієї статті, застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів. Правові наслідки недійсності нікчемного правочину, які встановлені законом, не можуть змінюватися за домовленістю сторін.

Реституція як спосіб захисту цивільного права застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним. У зв'язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред'явлена тільки стороною недійсного правочину.

Норма частини першої статті 216 ЦК України не може застосовуватися як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі.

Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

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

Згідно з частиною першою статті 388 ЦК України, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Таким чином, права особи, яка є стороною договору про відчуження майна (за відсутності інших правочинів щодо розпорядження новим набувачем спірним майном), не підлягають захисту шляхом задоволення ввідикаційного позову з підстав, передбачених статтями 387 і 388 ЦК України, а такий захист можливий шляхом пред'явлення позову до набувача майна (у разі наявності між таким набувачем та позивачем зобов'язально-правових відносин) про визнання недійсним цього правочину із застосуванням реституції, тобто з використанням правового механізму, передбаченого статтями 215, 216 ЦК України.

Поряд з цим власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належати 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.

Враховуючи те, що Позивач не був учасником недійсного договору купівлі- продажу квартири від 09 червня 2023 року, спірна квартира, яка вибула з володіння поза його волею підлягає витребуванню на його користь.

Ухвалою суду від 12.07.2023 р. по справі було відкрито провадження за правилами загального позовного провадження.

Відповідач скористався своїм правом та у відповідності до вимог законодавства подала відзив на позовну заяву в якій заперечувала щодо задоволення позову, мотивуючи це тим, що будь – яких порушень при укладанні оспорюваного договору купівлі – продажу квартири допущено не було, та позивачем не доведено того факту, що спірне майно вибуло з права власності позивача поза його волею, та вважає, що саме позивач був присутній при укладанні оспорюваного правочину.

В судовому засіданні представник позивача та позивач наполягали на задоволенні позову з обставин викладених в позовній заяві, вказуючи на те, що спірне майно, квартира №22 вибула з права власності позивача поза його волею, так – як позивач не був присутній при укладанні оспорюваного правочину, так як з 22.02.2022 р. перебуває поза межами території України, надавши в обґрунтування своєї позиції інформацію з Прикордонної служби України щодо перетину державного кордону України позивачем.

Крім того позивач не мав наміру та не надавав будь – кому повноважень щодо розпорядження спірною квартирою.

Позивач вважає, що невідомі йому особи, володіючи інформацією, що позивач перебуває тривалий час за кордоном шахрайським шляхом заволоділи правостановлючими документами на спірну квартиру, підробили його внутрішній паспорт, після чого уклали оспорюваний правочин.

З метою запобігання вчинення протиправних дій стосовно нього зі сторони невідомих осіб, позивач першочергово звернувся до правоохоронних органів.

Відповідач та її представник в судовому засіданні заперечували щодо задоволення позову в повному обсязі, мотивуючи це тим, що в діях відповідача будь – яких порушень вимог чинного законодавства не було, оспорюваний правочин було вчинено у відповідності до вимог чинного законодавства та ставлять під сумнів те, що оспорюваний правочин було укладено третьою (не відомою) особою, а не позивачем, так – як вважають, що саме проведенням почеркознавчої експертизи можливо встановити той факт, чи підписував оспорюваний правочин купівлі – продажу квартири позивач чи ні.

Третя особа приватний нотаріус КМНО Захарченко Т.С. в зал судового засідання не з'явився, надав до суду свої письмові пояснення, в яких заперечував щодо задоволення позову, мотивуючи це тим, що вказаний договір було укладено у відповідності до вимог чинного законодавства та позивачем не вірно обрано спосіб захисту своїх інтересів та не вірно визначено відповідача по даній справі.

На думку третьої особи позов повинен бути пред'явлений до особи, яка буде визнано винною в рамках вказаного вище кримінального провадження, а саме яка вчинила шахрайські дії по відношенню до позивача та реалізувала спірне майно.

Всебічно проаналізувавши обставини справи в їх сукупності, оцінивши за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на повному і об'єктивному розгляді справи, зібрані по справі докази, керуючись законом, суд дійшов висновку, що позов підлягає частковому задоволенню з наступних підстав.

Відповідно до ст. 15 ЦК України кожна особа має права на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Згідно частин 1 та 2 статті 16 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути, зокрема, визнання правочину недійсним.

Відповідно до ч. 1 ст. 4 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів.

Згідно із ч. 1 ст. 19 ЦПК України суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється у порядку іншого судочинства.

Яу убачається з матеріалів справи, що позивачу належала квартира №22, розташована в буд.22 по вул. О.Дашкевича (Курнатовського) в м.Києві , який набув права власності на підставі договору купівлі- продажу квартири посвідченого 18.11.2014 р. приватним нотаріусом КНО Соломоною В.В.

Як убачається з матеріалів справи, 9 червня 2023 р. було укладено договір купівлі - родажу спірної квартири № 22, розташованої в буд.22 по вул. О.Дашкевича в м.Києві між особою, що надала анкетні дані Подрезова О.В. та Красножон К.В. та вказаний договір було посвідчено приватним нотаріусом КМНО Захарченко Т.С.

Також, як слідує з матеріалів справи, що 23 травня 2023 року приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Попрас Ю. В., посвідчила довіреність від імені позивача, якою він начебто 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.

За твердженням 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.

В судовому засіданні представником позивача для огляду було надано оригінал правовстановлюючого документу на спірну квартиру.

3 22 лютого 2022 р. та на час розгляду даної справи в суді 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.

З метою запобігання здійснення протиправних дій по відношенню до себе зі сторони третіх осіб позивач 4 червня 2023 року 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 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.

Згідно до довідки наданої Державною Прикордонною службою України від 2 квітня 2024 р. вбачається, що позивач Подрезов О.В. перетнув державний кордон України 22 лютого 2022 р. та на час складання вказаної довідки в Україну не повертався.

В ході судового розгляду судом було оглянуто оригінал паспорту громадянина України виданого на ім'я позивача Подрезова О.В. серія та номер ВМ 865194 який має візуальні відмінності від копії паспорта виданого на ім'я Подрезова О.В., що був наданий приватному нотаріусу КМНО Захарченко Т.С. під час посвідчення оспорюваного договору купівлі – продажу квартири.

Статтею 655 ЦК України передбачено, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Згідно зі статтею 202 ЦК України правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Відповідно до статті 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним. Правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Частиною першою статті 215 ЦК України визначено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Згідно з частиною третьою статті 215 ЦК України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Отже, вказані норми цивільного права свідчать про те, що правочин може бути визнано недійсним, якщо волевиявлення учасника правочину не є вільним, не відповідає його внутрішній волі

Згідно статей 317, 319, 321 ЦК України власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Відповідно до статті 6 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (стаття 627 ЦК України).

За змістом статті 11 ЦК України цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків є, зокрема, договори та інші правочини, інші юридичні факти.

Захист порушених прав особи, яка вважає себе власником майна, але не володіє ним, можливий шляхом пред'явлення в'їдикаційного позову до незаконно володіючої цим майном особи (у разі відсутності між ними зобов'язально-правових відносин), якщо для цього існують підстави, передбачені [статтею 388 ЦК України](#), які, зокрема, дають право витребувати майно в добросовісного набувача.

Відповідно до закріпленого у [статті 387 ЦК України](#) загального правила власник має необмежене право витребувати майно із чужого незаконного володіння.

Витребування майна шляхом в'їдикації застосовується до відносин речово-правового характеру, зокрема якщо між власником і володільцем майна немає договірних відносин і майно перебуває у володільця не на підставі укладеного з власником договору.

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі частини першої [статті 388 ЦК України](#) пов'язується з тим, у який спосіб майно вибуло з його володіння. Указана норма передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача.

Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав його, не з їхньої волі іншим шляхом.

За змістом статті 388 ЦК України випадки витребування майна власником від добросовісного набувача обмежені й можуть мати місце за умови, що майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, поза їх волею. Наявність в діях власника волі на передачу майна іншій особі виключає можливість його витребування від добросовісного набувача.

Отже, вирішуючи спір про витребування майна з чужого незаконного володіння, суд повинен встановити, чи вибуло спірне майно з володіння власників у силу обставин, передбачених частиною першою [статті 388 ЦК України](#), зокрема чи з їхньої волі вибуло це майно з їх володіння.

З наявних в матеріалах доказів вбачається, що позивач Подрезов О.В., будучи власником квартири 22 в буд.22 по вул. О.Дашкевича в м.Києві, не виявляв волі на відчуження належної йому на праві власності квартири, оспорюваного договору купівлі - продажу квартири не укладав, а відтак, спірна квартира вибула з його володіння поза волею власника.

Відповідно [ст. 229 ЦПК України](#) предметом доказування під час судового розгляду є факти, які обґрунтовують заявлені вимоги чи заперечення, або мають інше значення для вирішення справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Оцінюючи правильність обраного позивачем способу захисту в частині витребування майна з чужого незаконного володіння, суд виходить із такого.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі № 916/1608/18 (провадження № 12-135гс19) зазначено, що однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (пункт 9 частини першої [статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#)). Якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Задоволення в'їдикаційного позову, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; такий запис вноситься виключно у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою. Близькі за змістом висновки наведені, зокрема, у постановях Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18), від 07 листопада 2018 року у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256цс18)».

У постанові Верховного Суду від 03 липня 2019 року у справі № 183/2535/16 (провадження № 61-9270св18) зазначено, що право чи інтерес мають бути захищені судом у належний спосіб, який є ефективним. Захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, яке було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення в'їдикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та [388 ЦК України](#).

Крім того, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року в справі № 466/8649/16-ц (провадження № 14-93цс20) зроблено правовий висновок, згідно якого, відповідно до усталеної практики Великої Палати Верховного Суду якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстроване за відповідачем, то належним способом захисту є в'їдикаційний позов.

Суд відхиляє як необґрунтовані доводи сторони відповідача про те, що вона є добросовісним набувачем, оскільки придбала квартиру за допомогою договору купівлі – продажу та за допомогою ріелтора та сплатила за неї грошові кошти, з огляду на встановлені судом обставини вибуття спірного нерухомого майна з володіння Подрезова О.В. поза волею власника.

Крім того позивачем здійснювалися заходи спрямовані на збереження свого майна від протиправний дій третіх осіб, що підтверджується його зверненням до правоохоронних органів.

Таким чином, суд дійшов висновку про обґрунтованість позову в частині витребування майна і необхідність захисту порушеного права Подрезова О.В. шляхом витребування майна - квартири 22 в буд.22 по вул. О.Дашкевича в м.Києві з незаконного володіння Красножonoї К.В. на користь позивача в порядку [ст. 388 ЦК України](#).

При цьому суд враховує положення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав та основоположних свобод, яка гарантує захист права на мирне володіння майном особи, яка законним шляхом, добросовісно набула майно у власність, і для оцінки додержання «справедливого балансу» в питаннях позбавлення майна мають значення обставини, за якими майно було набуто у власність, поведінка особи, з власності якої майно витребується.

Поняття «мирне володіння майном», крім законності його набуття, передбачає, що воно не порушує прав та законних інтересів інших осіб. Як встановлено судом, спірна квартира вибула з володіння єдиного законного власника поза його волею, а отже перебування спірного майна у володінні відповідача Красножона К.В. наразі порушує права позивача, які підлягають захисту.

Європейський суд з прав людини, оцінюючи можливість захисту права особи за ст. 1 Першого протоколу, загалом перевіряє доводи держави про те, що втручання в право власності (користування) відбулося в зв'язку з обґрунтованими сумнівами щодо законності набуття особою права власності (користування) на відповідне майно, зазначаючи, що існують відмінності між тією справою, в якій законне походження майна особи не оспорується, і справами стосовно позбавлення особи власності на майно, яке набуто злочинним шляхом або воно було придбане незаконно (наприклад, рішення та ухвали Європейського суду з прав людини у справах «Раймондо проти Італії» від 22 лютого 1994 року, «Філіпс проти Сполученого Королівства» від 05 липня 2001 року, «Аркурі та інші проти Італії» від 05 липня 2001 року, «Ріела та інші проти Італії» від 04 вересня 2001 року, «Ісмаїлов проти Російської Федерації» від 06 листопада 2008 року).

Суд не вбачає, що відібранням у відповідача квартири на неї покладається надмірний тягар або порушується принцип на мирне володіння майном, оскільки Красножона К. В., із власності якої витребується квартира, не позбавлена можливості відновити своє право, пред'явивши вимогу до особи, у якої вона придбала цю квартиру, про відшкодування збитків на підставі [ст. 661 ЦК України](#).

Відповідно до частини першої цієї статті у разі вилучення за рішенням суду товару у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу товару, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

Вказане відповідає висновкам Верховного Суду, викладеним у постановках від 20 травня 2020 року у справі № 522/11473/15-ц, від 13 лютого 2020 року у справі № 761/8499/15-ц, від 22 січня 2020 року у справі № 754/14094/17.

Разом із тим, суд не вбачає підстав для задоволення позову в частині вимоги про визнання недійсним договору купівлі – продажу квартири від 9 червня 2023 року, укладеного між Подрезовим О.В. та Красножonoю К.В., посвідченого приватним нотаріусом КМНО Захарченко Т.М.

За змістом [статті 11 ЦК України](#) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків є, зокрема договори та інші правочини, інші юридичні факти.

Згідно з частиною першою [статті 626 ЦК України](#)) договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Відповідно до [статті 6](#) цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (частина перша [статті 627 ЦК України](#)).

Згідно з частиною першою [статті 638 ЦК України](#) договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умова про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі інші умови, щодо яких за заявою хоча б однією із сторін має бути досягнуто згоди.

Статтею 655 ЦК України передбачено, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Також статтями 657, 658 даного Кодексу передбачено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-

продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Право продажу товару, крім випадків примусового продажу та інших випадків, встановлених законом, належить власникові товару. Якщо продавець товару не є його власником, покупець набуває право власності лише у випадку, якщо власник не має права вимагати його повернення.

Згідно із частиною першою [статті 202 ЦК України](#) правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Дво- чи багатостороннім правочином є погоджена дія двох або більше сторін (частина четверта цієї ж статті).

Відповідно до законодавчого визначення правочином є перш за все вольова дія суб'єктів цивільного права, що характеризує внутрішнє суб'єктивне бажання особи досягти певних цивільно-правових результатів - набути, змінити або припинити цивільні права та обов'язки. Здійснення правочину законодавством може пов'язуватися з проведенням певних підготовчих дій учасниками правочину (виготовленням документації, оцінкою майна, інвентаризацією), однак сутністю правочину є його спрямованість, наявність вольової дії, що полягає в згоді сторін взяти на себе певні обов'язки (на відміну, наприклад, від юридичних вчинків, правові наслідки яких наступають у силу закону незалежно від волі його суб'єктів).

У двосторонньому правочині волевиявлення повинно бути взаємним, двостороннім і спрямованим на досягнення певної мети; породжуючи правовий наслідок, правочин - це завжди дії незалежних та рівноправних суб'єктів цивільного права.

За частиною першою [статті 205 ЦК України](#) правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом.

[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.

Частиною ж другою цієї статті визначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

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

Такий правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19).

Також у постанові Верховного Суду від 22 січня 2020 року в справі №674/461/16-ц зроблено висновок, що підпис є обов'язковим реквізитом правочину, вчиненого в письмовій формі. Наявність підпису підтверджує наміри та волю й фіксує волевиявлення учасника (-ів) правочину, забезпечує їх ідентифікацію та цілісність документа, в якому втілюється правочин. Внаслідок цього підписання правочину здійснюється стороною (сторонами) або ж уповноваженими особами.

Крім того, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16 (провадження № 14-499цс19) зроблено висновок, 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».

У постанові від 26 жовтня 2022 року у справі № 227/3760/19-ц (провадження № 14-79цс21) Велика Палата Верховного Суду не знайшла підстав для відступу від указанного висновку, викладеного в постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19), та зазначила, що: «порушенням права у такому випадку є не саме по собі існування письмового тексту правочину, волевиявлення позивача щодо якого не було, а вчинення конкретних дій, які порушують право позивача (наприклад, зайняття та використання іншою особою приміщення позивача за відсутності встановлених для цього правових підстав). Протилежне тлумачення означало б, що суд надає документу, підробку якого встановлено належним чином, статус дійсного, визнає настання відповідних правових наслідків за відсутності як волевиявлення, так і інших законних підстав для цього та покладає на особу нічим не обґрунтований обов'язок застосувати для уникнення настання правових наслідків за підробленим документом ті самі способи захисту, що й в умовах, коли правочин дійсно вчинено, а його правомірність презюмується. [...] Суд апеляційної інстанції, врахувавши висновки Великої Палати Верховного Суду у справі № 145/2047/16-ц, зробив обґрунтований висновок про відмову в позові ОСОБА_2 з підстав обрання позивачкою неефективного (неналежного) способу захисту, роз'яснивши, що відмова в задоволенні позову через обрання неефективного (неналежного) способу захисту не позбавляє її права заявити позов про усунення перешкод у використанні спірного нежитлового приміщення».

У постанові Верховного Суду від 26 квітня 2023 року у справі № 450/776/17 (провадження № 61-382св22) зроблено висновок, що: «у справі, що переглядається, суди, встановивши, що ОСОБА_6 не підписувала оспорюваний договір дарування від 24 липня 2008 року, тобто, що цей договір є

неукладеним, зробили помилковий висновок про наявність підстав для визнання його недійсним. За встановлених судами обставин справи у задоволенні позову ОСОБА_1 необхідно відмовити у зв'язку з обранням позивачем неефективного способу захисту. [...] У справі, що переглядається, суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що спірне майно вибуло з володіння ОСОБА_6 не з її волі, за безвідплатним договором, який вона не підписувала, у зв'язку з чим ОСОБА_2 не мав правових підстав для подальшого відчуження ОСОБА_3 спірного майна. Тому Верховний Суд вважає, що у задоволенні позовної вимоги про визнання недійсним договору дарування від 07 жовтня 2011 року спірного житлового будинку також необхідно відмовити з огляду на те, що такий спосіб захисту не є ефективним. За обставинами цієї справи за умови, що право власності на спірне спадкове майно спочатку було зареєстровано на ОСОБА_2, а після смерті спадкодавиці - на ОСОБА_3, то належним та ефективним способом захисту порушеного права позивача, як спадкоємця, є пред'явлення вимоги про витребування майна на підставі [статті 388 ЦК України](#) - від останнього набувача ОСОБА_3.»

Оскільки із доказів, наявних в матеріалах справи, встановлено, що Подрезов О.В. в дійсності не укладав договір купівлі – продажу квартири від 9 червня 2023 року, належної йому майно вибуло із його власності поза його волею, відтак, оспорюваний договір купівлі – продажу не можна вважати укладеним, а отже, і визнати недійсним.

Крім того, визнання договору купівлі - продажу квартири недійсним не є ефективним способом захисту прав власника, що є самостійною підставою для відмови в цій позовній вимозі.

Ефективність захисту цивільного права залежить від характеру вимоги, що висувається до порушника, та характеру правовідносин, які існують між позивачем та відповідачем.

Для застосування того чи іншого способу захисту необхідно встановити, які права (інтереси) позивача порушені, невизнані або оспорені відповідачем і за захистом яких прав (інтересів) позивач звернувся до суду.

Під час оцінки обраного позивачем способу захисту потрібно враховувати його ефективність, тобто спосіб захисту має відповідати змісту порушеного права, характеру правопорушення та забезпечити поновлення порушеного права.

Якщо право чи інтерес мають бути захищені лише певним способом, а той, який обрав позивач, може бути використаний для захисту інших прав або інтересів, а не тих, за захистом яких позивач звернувся до суду, суд визнає обраний позивачем спосіб захисту неналежним і відмовляє у позові (пункт 69 постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2019 року у справі № 331/6927/16-ц, провадження № 14-651цс18).

Реституція як спосіб захисту цивільного права (частина перша [статті 216 ЦК України](#)) застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним. У зв'язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред'явлена тільки стороною недійсного правочину. Норма частини першої [статті 216 ЦК України](#) не може застосовуватися як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі (правові висновки Верховного Суду, викладені в постанові від 31 січня 2024 року в справі № 758/9989/16-ц (провадження № 61-311св23)).

Відтак, позов не підлягає задоволенню в даній частині через неефективність обраного позивачем способу захисту.

Суд враховує, що права, свободи та інтереси позивача як спадкоємця власника майна в достатній мірі захищені судом шляхом задоволення вимоги про витребування спірного майна з чужого незаконного володіння відповідача, що узгоджується з правовими висновками Верховного Суду про належний спосіб захисту прав власника, яким є віндикаційний позов.

З огляду на викладене, позов підлягає частковому задоволенню, а саме - витребуванню з чужого незаконного володіння Красножаної 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

Відповідно до ст. 77 - 80 ЦПК України, належними є докази, які містять інформацію щодо предмета доказування. Суд не бере до уваги докази, що одержані з порушенням порядку, встановленого законом. Достовірними є докази, на підставі яких можна встановити дійсні обставини справи. Достатніми є докази, які у своїй сукупності дають змогу дійти висновку про наявність або відсутність обставин справи, які входять до предмета доказування.

Відповідно до ч. 1 [ст. 81 ЦПК України](#) кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається, як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

Відповідно до ч. 1, 2 [ст. 89 ЦПК України](#) суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду заздалегідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності.

Метою доказування є з'ясування дійсних обставин справи, обов'язок доказування покладається на сторін, суд за власною ініціативою не може збирати докази. Це положення є одним із найважливіших наслідків принципу змагальності у цивільному процесі.

Застосовуючи принцип диспозитивності, що закріплений у [ст. 13 ЦПК України](#), 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. Учасник справи розпоряджається своїми правами щодо предмета спору на власний розсуд. Отже, саме позивач, як особа, що на власний розсуд розпоряджається своїми процесуальними правами на звернення до суду за захистом порушеного права, визначає докази, якими підтверджуються доводи позову та спростовуються заперечення відповідача проти позову.

На виконання вимог [ст. 77, 79, 80, 81 ЦПК України](#), відповідачами та третіми особами не надано суду належних, достовірних та достатніх доказів на спростування доводів позивача, натомість відповідачем Плєскач Наталією Степанівною зайнято пасивну позицію щодо неналежності позивача та добросовісності останнього набувача.

Питання судових витрат суд вирішує у відповідності до вимог [ст. 141 ЦПК України](#).

На підставі викладено керуючись [ст. 12, 13, 15, 202,203, 215, 234,655,658, 388, 391, 1216,1218,1222,1223,1268 ЦК України ЦК України ст.ст. 78 82,141, 274,279 ЦПК України](#) суд

У Х В А Л И В :

Позов Подрезова Олександра Вікторовича до Красножона 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 – **задовольнити частково**.

Витребувати 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 позову – відмовити.

Стягнути з Красножоні Катерини Володимирівни на користь Подрезова Олександра Вікторовича 1073,6 грн. витрат по сплаті судового збору.

Рішення може бути оскаржене до Київського апеляційного суду протягом тридцяти днів з дня складення повного судового рішення.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Повне судове рішення складено 31.10.2024 р.

Відомості щодо учасників справи:

Позивач – Подрезов Олександр Вікторович (07 січня 1981 року народження, ідентифікаційний номер 2959215078, адреса: 02183, м. Київ, вул. Остафія Дашкевича. 22, кв. 22);

Відповідач: Красножона Катерина Володимирівна, (14 червня 1987 року народження, ідентифікаційний номер 3194119084, адреса: 04114, м. Київ, вул. Академіка Навашина. 13, кв. 11);

Третя особа : Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Захарченко Тарас Сергійович (адреса: 02125, м. Київ, бул. Перова, 15, кв. 22).

Суддя: