

УДК 347.91

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.24>

ДОСТУП ДО ПРАВОСУДДЯ В АСПЕКТІ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ ЩОДО ПОСИЛЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА»

Плахотнік Р.А.,
*головний спеціаліст відділу судової роботи
юридичного управління
Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу
Київської міської ради
Київської міської державної адміністрації
ORCID: 0009-0003-6882-5500
e-mail: askret.gow@gmail.com*

Плахотнік Р.А. Доступ до правосуддя в аспекті Закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача».

У статті проведено аналіз Закону України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача». Дослідження здійснено крізь призму концепції доступу до правосуддя, що є одним із основоположних принципів та гарантується статтею 41 Конституції України та статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Автором виділено та проаналізовано низку ключових проблемних аспектів, які виникли із прийняттям зазначеного Закону.

Автор проводить системний аналіз основних положень Закону, розглядаючи їх крізь призму забезпечення ефективного судового захисту як публічних, так і приватних інтересів. Особлива увага приділяється обов'язку внесення на депозитний рахунок суду вартості витребовуваного майна, що є однією з основних процесуальних перешкод для звернення органів державної влади та місцевого самоврядування. Обговорюється неузгодженість між Цивільним кодексом України та Цивільним процесуальним кодексом України, що призводить до суперечливої судової практики. порушується питання гармонізації матеріального та процесуального законодавства, оскільки процесуальні аспекти регулюються через норми матеріального права, що спричиняє неоднозначну судову практику. Важливою проблемою, яку порушує автор, є неурегульованість питання відшкодування вартості майна при перегляді рішень судами апеляційної та касаційної інстанцій, а також проблематика витребування майна з тимчасово окупованих територій на даний час та у майбутньому. Зроблено висновок, що незважаючи на позитивне спрямування досліджуваного закону, його застосування створює суттєві перешкоди для доступу до правосуддя органів державної влади та місцевого самоврядування. На основі проведеного аналізу автор пропонує конкретні шляхи вдосконалення законодавчого регулювання, зокрема гармонізацію Цивільного кодексу України та Цивільного процесуального кодексу України, врегулювання строків звернення до суду залежно від виду об'єктів нерухомого майна, а також інтеграцію депозитних механізмів у систему забезпечення позову.

Ключові слова: доступ до правосуддя, добросовісний набувач, витребування майна, розумний баланс, судовий розгляд.

Plakhotnik R.A. Access to justice in the context of the Law of Ukraine «On amendments to the Civil Code of Ukraine to strengthen the protection of the rights of bona fide acquirers».

The article analyzes the Law of Ukraine as of March 12, 2025, No. 4292-IX «On Amendments to the Civil Code of Ukraine Regarding the Strengthening of Protection of Bona Fide Acquirers' Rights.» The research is conducted through the lens of the concept of access to justice, which is one of the fundamental principles guaranteed by Article 41 of the Constitution of Ukraine and Article 6 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms. The author identifies and analyzes a number of key problematic aspects that arose with the adoption of this Law.

The author conducts a systematic analysis of the Law's main provisions, examining them through the prism of ensuring effective judicial protection of both public and private interests. Particular attention is paid to the obligation to deposit the value of the claimed property into the court's deposit account, which is identified as a major procedural obstacle for state and local government bodies. The article discusses the inconsistency between the Civil Code of Ukraine and the Civil Procedural Code of Ukraine, leading to contradictory judicial practice. The issue of harmonizing substantive and procedural legislation is raised, as procedural aspects are regulated through substantive law norms, resulting in ambiguous judicial practice. A significant problem highlighted by the author is the unregulated issue of compensation for property value when decisions are reviewed by appellate and cassation courts, as well as the problem of reclaiming property from temporarily occupied territories both currently and in the future. The article concludes that despite the positive direction of the analyzed law, its application creates significant obstacles for state and local government bodies' access to justice. Based on the conducted analysis, the author proposes concrete ways to improve legislative regulation, including the harmonization of the Civil Code of Ukraine and the Civil Procedural Code of Ukraine, the regulation of terms for appealing to court depending on the type of immovable property, and the integration of deposit mechanisms into the system of securing claims.

Key words: access to justice, bona fide purchaser, property reclamation, reasonable balance, court proceedings.

Постановка проблеми. Становлення України як правової держави нерозривно пов'язане із забезпеченням ефективних механізмів захисту права власності, що є одним із фундаментальних прав людини та наріжним каменем стабільності цивільного обороту. Гарантований статтею 41 Конституції України принцип непорушності права власності та закріплений у статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод принцип доступу до правосуддя формують єдину систему координат, у якій правова визначеність та передбачуваність є ключовими елементами. У цьому контексті особливої гостроти набуває проблема захисту прав добросовісного набувача майна, яка протягом тривалого часу залишалася однією з найскладніших у судовій практиці та викликає жваві наукові дискусії.

Історично склалося, що баланс інтересів між первісним власником, який втратив майно поза своєю волею, та добросовісним набувачем, котрий покладався на легітимність правочину, часто вирішувався не на користь останнього. Це створює ситуацію правової невизначеності, підриває довіру до інститутів державної реєстрації прав та, як наслідок, обмежує ефективний доступ до правосуддя для осіб, які, діючи розумно та обачно, ставали заручниками чужих неправомірних дій.

Такий стан речей неодноразово ставав предметом розгляду Європейського суду з прав людини, який у своїх рішеннях у справах проти України (зокрема, у справах «Стретч проти Сполученого Королівства», «Ісмаїлов проти Росії») наголошував, що позбавлення майна добросовісного набувача, навіть за наявності публічного інтересу, має відповідати критерію пропорційності та не покладати на нього «індивідуальний та надмірний тягар». Невиконання державою свого позитивного обов'язку щодо створення належної системи реєстрації та контролю за відчуженням майна не може бути підставою для перекладання всіх негативних наслідків на добросовісну особу.

Відповіддю на цей суспільний та правовий запит стало ухвалення Закону України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», який набрав чинності 09.04.2025.

Таким чином, аналіз зазначеного Закону крізь призму концепції доступу до правосуддя є надзвичайно актуальним. Адже доступ до правосуддя — це не лише формальна можливість звернутися до суду, а й реальна спроможність захистити свої права та законні інтереси, отримати справедливе, ефективне та остаточне вирішення спору.

Мета дослідження: розкрити основні особливості Закону України № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», визначити його проблематику та охарактеризувати принцип доступу до правосуддя у аспекті даного закону. У статті аналізуються проблеми, пов'язані зі строками звернення до суду з віндикаційними позовами, питання внесення авансового внеску та аспект добросовісності/недобросовісності набувача нерухомого майна, а також надано пропозиції щодо вирішення виявлених проблем.

Стан опрацювання проблематики. Дослідженням актуальних проблем доступу до правосуддя для ефективного захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав у вітчизняній доктрині займалися В. Бурій, Г. Диков, Ю. Матат, А. Стойка, Н. Сакара, В. Галаган, О. Герасимчук, М. Шумило, С. Афанасьєва, А. Грень, Н. Чернишова та інші.

Водночас, зважаючи на те, що Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» прийнятий нещодавно, його положення, зокрема в аспекті доступу до правосуддя досліджені не у повному обсязі та потребують прискіпливого аналізу.

Виклад основного матеріалу. Учасниками цивільного обороту є фізичні та юридичні особи, держава, органи державної влади та місцевого самоврядування.

У цивільних правовідносинах діяльність приватноправових суб'єктів спрямована на забезпечення власного приватного інтересу, у той час як діяльність суб'єктів публічного права націлена на забезпечення публічного інтересу і як наслідок загального блага.

Проте, у правовідносинах неодмінно виникають конфлікти, спори про факти і про право. Особливо відчутні спори про майно, оскільки відповідно до статті 41 Конституції України, право приватної власності є непорушним [1].

Особливої зацікавленості зараз набула тема доступу до правосуддя у зв'язку з прийняттям та набранням чинності норм закону України № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача».

Серед правників даний закон викликав неабияку дискусію та й суспільство почало жваве його обговорення, настільки що петиція із закликом **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.** «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» набрала 25 тисяч підписів, потрібних для розгляду президентом.

При аналізі Закону України № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» виникають наступні питання/проблеми:

Чи презюмує даний закон фактичне обмеження права доступу до правосуддя для держави, територіальної громади?

Чи є надмірним тягарем для держави, територіальної громади обов'язок внесення на депозитний рахунок вартості витребовуваного майна?

Питання добросовісності/недобросовісності набувача для внесення на депозитний рахунок вартості витребовуваного майна.

Право на доступ до правосуддя це основоположне право кожної людини, яке закріплено як у статті 55 Конституції України (Права і свободи людини і громадянина захищаються судом) [1] так і статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру або встановить обґрунтованість будь-якого висунутого проти нього кримінального обвинувачення) [2].

Відповідно до частини першої статті четвертої Цивільного процесуального кодексу (далі – 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 [3].

Ніхто не може бути обмежений у праві на доступ до правосуддя, яке охоплює можливість особи ініціювати судовий розгляд та брати безпосередню участь у судовому процесі, або позбавлений такого права (абзац сьомий підпункту 2.2 пункту 2 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням громадянина Трояна Антона Павловича щодо офіційного тлумачення положень статті 24 Конституції України (справа про рівність сторін судового процесу) від 12.04.2012 **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**) [4].

Проте на даний час фактично при зверненні до суду органів державної влади, місцевого самоврядування чи органів прокуратури у останніх виникають процесуальні перешкоди для захисту прав та інтересів держави або громади.

Першою перешкодою щодо можливості витребувати нерухоме майно є встановлення 10-ти річного присічного строку з дня його відчуження.

Даний строк з одного боку відповідає положенням статті 344 Цивільного кодексу, яка встановлює, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно

володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом [5].

Проте, зважаючи на той факт, що предметом вимог позовів зазвичай є земельні ділянки, такий строк видається щонайменше незрозумілим і незрозуміло як він корелюється з положеннями частини першої статті 119 Земельного кодексу України, яка передбачає, що громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно протягом п'ятнадцяти років користуються земельною ділянкою, але не мають документів, що засвідчують наявність у них прав на зазначену земельну ділянку, можуть звернутися до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з заявою про передачу такої земельної ділянки у їхню власність [6].

За такої системи постає незрозуміла ситуація, коли особа після 10-того року фактичного володіння земельною ділянкою ще не може набути її за давністю користування, проте і орган влади не може вже звернутись до суду, незважаючи чи особа добросовісно володіє таким об'єктом чи ні.

Вважаємо, що за умови залишення присічного строку звернення до суду, за даних обставин, існує необхідність внесення змін до Цивільного кодексу України щодо встановлення такого строку: 15 років – для земельних ділянок, 10 років – для інших об'єктів нерухомого майна.

До того ж, проблематичним є строк звернення до суду сам по собі: фактично безапеляційно обмежується право органів державної влади та місцевого самоврядування щодо звернення до суду з вимогами позовом і навіть без урахування добросовісності відповідача.

Як слушно зазначено у Зауваженнях до проекту Закону України про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача головного юридичного управління апарату Верховної Ради України від 03.10.2024 № 12089: «Передбачений законопроектом підхід, на нашу думку, не враховує таку загальну засаду цивільного законодавства як справедливість, добросовісність та розумність (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України), адже забороняє власнику захистити своє право власності з моменту, визначеного законом, навіть не допускаючи, що власник не міг знати про таке порушення. При цьому, враховуючи ретроспективний характер положень законопроекту, держава чи територіальна громада, навіть якщо дізнаються про вибуття свого майна після прийняття законопроекту як закону, не зможуть захистити свої права» [7].

Вважаємо, якщо і встановлювати граничний строк для звернення до суду, то необхідно відштовхуватись від моменту, коли власник майна дізнався або міг дізнатись про порушення його прав, а не з моменту фактичної реєстрації за добросовісним/недобросовісним набувачем.

Водночас разом із введенням граничного строку звернення до суду із вимогами позовом виникає проблема на даний час не відчутна, але суттєва у майбутньому: витребування незаконно зареєстрованих тимчасово окупованих об'єктів нерухомого майна. Закон не робить ніяких винятків щодо тимчасово окупованих територій, не відтерміновує строк, що у свою чергу значно ускладнить, якщо не унеможливить витребування такого майна у майбутньому.

У даному випадку ми говоримо навіть не про економічний фактор чи непорушність права власності, а про захист національних інтересів зараз та у майбутньому.

Наступна питання, яке виникає при поданні вимог позовів - це обов'язок внесення на депозитний рахунок вартості витребуваного майна.

У даному аспекті виникає питання чи розглядати даний обов'язок в аспекті судових витрат, відповідно до Глави 8 ЦПК України чи ні.

Відповідно до частини третьої статті 133 ЦПК України, до витрат, пов'язаних з розглядом справи, належать витрати [3]:

- 1) на професійну правничу допомогу;
- 2) пов'язані із залученням свідків, спеціалістів, перекладачів, експертів та проведенням експертизи;
- 3) пов'язані з витребуванням доказів, проведенням огляду доказів за їх місцезнаходженням, забезпеченням доказів;
- 4) пов'язані з вчиненням інших процесуальних дій, необхідних для розгляду справи або підготовки до її розгляду.

Найлогічнішим виглядає віднесення грошової суми, яка складає вартість витребуваного майна до пункту 4 частини третьої статті 133 ЦПК України – витрати, пов'язані з вчиненням інших процесуальних дій, необхідних для розгляду справи або підготовки до її розгляду.

Проте, загалом потребує додаткового урегулювання/нормування питання чи відноситься вартість витребуваного майна до судових витрат чи ні.

Варто звернути увагу на частину четверту статті 135 ЦПК України, як передбачає, що як захід забезпечення судових витрат суд з урахуванням конкретних обставин справи має право, за клопотанням відповідача, зобов'язати позивача внести на депозитний рахунок суду грошову суму для забезпечення можливого відшкодування майбутніх витрат відповідача на професійну правничу допомогу та інших витрат, які має понести відповідач у зв'язку із розглядом справи (забезпечення витрат на професійну правничу допомогу) [3].

Водночас, підстави, які зазначені у даній статті не відносяться до положень статті 390 ЦК України.

З прийняттям закону № 4292-IX виникає незрозуміла та достатньо нелогічна ситуація: у нормативно-правовий акт матеріального права вносяться норми процесуального права. При цьому, жодних змін у Главу 8 Розділу 1 чи Главу 1 Розділу 3 ЦПК України не вноситься.

Неузгодженість між Цивільним кодексом та ЦПК України створює невизначеність для учасників процесу та суддів, що, у свою чергу, призводить до суперечливої судової практики. Це також порушує принцип спеціалізації законодавства, де процесуальні питання мають регулюватися процесуальними кодексами. Отже, необхідність гармонізації законодавства є важливою для забезпечення послідовності правозастосування та дотримання принципу правової визначеності, що вимагає системного перегляду відповідних положень як у Цивільному кодексі України, так і в Цивільному процесуальному кодексі України.

Варто зазначити, що загалом дане положення достатньо контроверсійне: з одного боку дана норма захищає права добросовісного набувача, дає останньому певні гарантії, з іншого створює невинуватий, іноді не підйомний бар'єр для органів державної чи комунальної влади на стадії відкриття провадження.

До того ж, Закон України № 4292-IX відповідно до прикінцевих та перехідних положень має зворотню дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права [8].

На даний час, можемо зазначити, суди не до кінця розуміють як застосовувати дані положення закону, щодо депозитних внесків.

Більша частина суддів або на етапі відкриття провадження або після відкриття залишає позов без руху, аргументуючи це прямою вказівкою закону: «З огляду на зазначені норми вбачається, що попереднє внесення на депозитний рахунок суду вартості спірного майна, оціненої згідно із законом, є обов'язковою матеріально-правовою передумовою для витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади».

Подібні висновки зроблені зокрема в ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 30.05.2025 у справі № 127/15335/25, ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 05.05.2025 у справі № 127/7509/25, ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 27.05.2025 у справі № 127/34295/24, ухвалі Гайворонського районного суду Кіровоградської області від 14.05.2025 у справі № 385/1300/22, ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 06.06.2025 у справі № 127/5677/25, ухвалі Кропивницького районного суду Кіровоградської області від 02.06.2025 у справі № 390/599/25, ухвалі Кременчуцького районного суду Полтавської області від 20.05.2025 у справі № 536/512/25, ухвалі Кременчуцького районного суду Полтавської області від 22.05.2025 у справі № 536/2378/24, ухвалі Господарського суду Житомирської області від 29.04.2025 у справі № 906/233/25, ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 29.04.2025 у справі № 127/5604/25, ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 12.05.2025 у справі № 127/20457/24, ухвалі Амур-Нижньодніпровського районного суду міста Дніпра від 03.06.2025 у справі № 199/736/25, ухвалі Кременчуцького районного суду Полтавської області від 04.06.2025 у справі № 536/2430/24, ухвалі Балаклійського районного суду Харківської області від 27.05.2025 у справі № 610/1449/24, ухвалі Яремчанського міського суду Івано-Франківської області від 12.05.2025 у справі № 354/406/25, ухвалі Обухівського районного

суду Київської області від 29.05.2025 у справі № 372/432/25, ухвалі Верховинського районного суду Івано-Франківської області від 08.05.2025 у справі № 938/12/25, ухвалі Обухівського районного суду Київської області від 19.05.2025 у справі № 372/5466/24, ухвалі Холодногірського районного суду міста Харкова від 08.05.2025 у справі № 642/5620/23, ухвалі Балаклійського районного суду Харківської області від 06.06.2025 у справі № 610/1439/24, ухвалі Уманського міськрайонного суду Черкаської області від 01.05.2025 у справі № 705/5943/24, ухвалі Господарського суду Одеської області від 26.05.2025 у справі № 916/1173/25, ухвалі Кам'янець-Подільського міськрайонного суду від 14.05.2025 у справі № 676/47/21, ухвалі Вишгородського районного суду Київської області від 19.05.2025 у справі № 363/1198/25, ухвалі Господарського суду міста Києва від 12.05.2025 у справі № 910/5637/25, ухвалі Обухівського районного суду Київської області від 03.06.2025 у справі № 372/283/25.

Водночас, частина суддів, переважно на стадії підготовчого провадження (після відкриття провадження) не вбачає за необхідне для вирішення віднаказного позову внесення на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна.

Загалом аргументація у таких випадках зводиться до наступного: «За таких обставин, суд не вбачає підстав для вчинення такої процесуальної дії, оскільки на час звернення до суду з позовом не вимагалось надання документів на підтвердження внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів» (ухвала Онуфріївського районного суду Кіровоградської області від 21.05.2025 у справі № 399/975/23 [9], ухвала Горішньоплавнівського міського суду Полтавської області від 19.05.2025 у справі № 534/747/22 [10]).

Проте, аргументація щодо відмови у залишенні позову без руху може бути наступна: «Внесення коштів на депозитний рахунок суду є дією яка вчиняється позивачем на його розсуд, а розгляд справи здійснюється судом відповідно до чинного законодавства на підставі наявних у справі доказів.

Зобов'язання вчинити позивача дії щодо внесення коштів на депозитний рахунок суду на підставі клопотання відповідача за наявності заперечень позивача є таким, що не відповідатиме приписам чинного законодавства.

Враховуючи зазначене, суд дійшов висновку про необхідність відмовити у задоволенні клопотання представника ОСОБА_7 про зобов'язання позивача у цій справі виконати вимоги частини п'ятої статті 390 ЦК України» (ухвала Центрального районного суду міста Миколаєва від 14.04.2025 у справі № 490/1908/23 [11]).

Наразі суди застосовують положення статті 185 ЦПК України для залишення позову без руху через невнесення депозиту, посилаючись на те, що це «матеріально-правова передумова». Однак, стаття 185 ЦПК України стосується недоліків позовної заяви, а не невиконання матеріально-правових умов, що встановлюються законом. Таке неправильне застосування процесуальних норм є наслідком відсутності чіткого регулювання статусу депозитного внеску в ЦПК України. Стаття 185 ЦПК України чітко визначає підстави для залишення позову без руху (невідповідність форми, змісту, відсутність документів). Включення матеріально-правової передумови до цього переліку без прямої вказівки в ЦПК порушує принцип правової визначеності та передбачуваності. Таким чином, необхідно чітко визначити в ЦПК України, до якої категорії належить вимога про депозитний внесок. Якщо це умова допуску до суду, то вона має бути прямо передбачена в статтях, що регулюють відкриття провадження, а не «підтягуватися» під існуючі норми про недоліки позову.

Тобто, можемо констатувати, що однозначності у питанні залишення позовної заяви без руху з підстав невнесення на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна.

Водночас, одне з головних питань, яке виникає на стадії відкриття провадження у справі і, відповідно, подальші дії сторін – це визначення добросовісності чи недобросовісності відповідача.

Цивільне законодавство визначає одним із загальних принципів здійснення та реалізації своїх цивільних прав – принцип добросовісності.

Добросовісність у загальному розумінні означає прагнення особи сумлінно використовувати цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків.

Добросовісність - 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 (постанова Верховного Суду від 10.04.2019 у справі № 390/34/17 [12]).

На даний час, основна аргументація позивачів щодо несплати на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна є факт недобросовісності набувача прав на нерухоме майно і відповідно неможливості застосування положень частини п'ятої статті 390 Цивільного кодексу України.

Проте, як показує практика судді достатньо скептично ставляться до таких аргументів.

Зокрема в ухвалі Вінницького міського суду Вінницької області від 30.05.2025 у справі № 127/15335/25 зазначається, що «в ході розгляду даної справи суду необхідно оцінити наявність або відсутність добросовісності зареєстрованого володільця нерухомого майна, оскільки судові рішення, ухвалені 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 зможе вважатися таким, що відповідає нормам справедливого судового розгляду згідно зі статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яка є частиною національного законодавства України.

Суд зауважує, що на даній стадії судового провадження суд не вирішує питання належності, допустимості, достовірності чи достатності доказів, дослідження яких відбувається лише під час розгляду справи по суті, а оцінка під час ухвалення судового рішення, оскільки жодні докази не мають для суду заздалегідь встановленої сили.

Враховуючи вищевикладене, внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду є обов'язковою умовою для вирішення спору [13]».

Оскільки з правилом частини п'ятої статті 12 ЦК України якщо законом встановлені правові наслідки недобросовісного або нерозумного здійснення особою свого права, вважається, що поведінка особи є добросовісною та розумною, якщо інше не встановлено судом.

На цій стадії суд позбавлений можливості спростувати добросовісність набувача спірного майна, а відтак, оскільки зазначена обставина залишатиметься невизначеною до закінчення розгляду справи та ухвалення судом рішення по суті спору, суд має вжити всіх заходів з метою захисту прав відповідача, як потенційно добросовісного набувача (ухвала Балаклійського районного суду Харківської області від 06.06.2025 у справі № 610/1439/24 [14]).

ЦПК України чітко розмежовує стадії судового процесу. На стадії відкриття провадження суд перевіряє формальні вимоги до позовної заяви та відсутність підстав для залишення її без руху або повернення. Водночас, визначення добросовісності набувача є питанням доказування та оцінки доказів, що відбувається на стадії розгляду справи по суті. Введення матеріально-правової передумови, яка залежить від факту, що встановлюється на пізнішій стадії, створює процесуальну невизначеність і порушує логіку судового процесу.

Таким чином, не вирішуючи питання добросовісності чи недобросовісності Відповідача на стадії відкриття провадження суд імперативно зобов'язує позивача внести відповідну суму на депозитний рахунок суду виключно для можливості відкриття провадження у справі.

Даний фактор створює значне фінансове навантаження для органів державної влади та місцевого самоврядування, фактично заперечуючи не просто право на задоволення позовних вимог та на позитивне вирішення справи, а право на звернення з відповідними вимогами до суду для захисту своїх прав та інтересів.

Стаття 4 ЦПК України гарантує право на доступ до правосуддя, а принцип пропорційності вимагає, щоб будь-які обмеження прав були обґрунтованими та не надмірними. Хоча захист добросовісного набувача є легітимною метою, вимога попереднього внесення коштів, особливо коли добросовісність ще не встановлена, створює непропорційне навантаження на позивача. Це ставить органи державної влади та місцевого самоврядування у нерівне становище порівняно з приватними особами, які не завжди стикаються з такими вимогами у схожих спорах. Таким чином, необхідно переглянути механізм забезпечення прав добросовісного набувача таким чином, щоб він не створював непропорційних перешкод для доступу до правосуддя для органів державної влади та місцевого самоврядування.

У даній ситуації було б доцільно, урахуванням інтересів добросовісного набувача, встановити безспірний порядок компенсації вартості витребуваного майна добросовісному набувачу у разі та після задоволення позовних вимог.

Даний порядок вирішив би і, на даний час, неунормовану проблему апеляційного та касаційного оскарження рішень про витребування нерухомого майна.

У випадку перегляду судами апеляційної або касаційної інстанцій рішень у справах, які вирішені без урахування норм про відшкодування, виникає питання: чи повинен суд вирішувати питання внесення на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна і відповідно питання подальшого його відшкодування добросовісному набувачу.

Особливо цікаво постає питання, у ситуації, коли суд першої інстанції відмовляє у витребуванні майна, а суд апеляційної інстанції скасовує рішення та витребує майно саме у добросовісного набувача.

До процесуального законодавства жодних змін щодо порядку апеляційного чи касаційного оскарження не внесено.

Закон № 4292-IX, хоч і має зворотну дію в часі, але він врегульовує лише дії суду та сторін при розгляді справ у першій інстанції. Для судів другої, третьої інстанцій немає жодних обмежень ні щодо відкриття провадження, ні щодо можливості розгляду скарг без зобов'язань сторін вчинити будь-які дії.

Добросовісний набувач у такому випадку опиняється у ситуації, яка існувала до прийняття Закону № 4292-IX: звертатись до попереднього власника з вимогою про повернення сплаченої суми, відшкодування шкоди тощо.

Така неповнота законодавчого регулювання призводить до виникнення «правового вакууму» та змушує добросовісного набувача шукати захисту своїх прав через окремі позови. Принцип процесуальної економії та ефективності судового захисту вимагає, щоб усі питання, пов'язані з одним спором, вирішувалися в рамках одного провадження, а не через множинні позови.

Таким чином, за наслідками аналізу Закону України № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» можемо виділити наступні питання/проблеми:

Фактичне обмеження органів державної влади та місцевого самоврядування у доступі до суду шляхом встановлення граничного строку звернення до суду та необхідності внесення на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна як умови відкриття провадження.

Невирішеність питання відшкодування вартості майна при перегляді рішень судами апеляційної, касаційної інстанцій.

Проблема щодо строків звернення до суду щодо витребування об'єктів нерухомого майна після звільнення тимчасово окупованих територій України.

Питання стадійності при внесенні на депозитний рахунок суду вартості нерухомого майна: чи на стадії відкриття провадження чи на стадії прийняття рішення?

Проблематика витребування майна з тимчасово окупованих територій.

Висновки. Загалом, прийняття Закону № 4292-IX є важливим кроком у посиленні захисту прав добросовісного набувача та забезпеченні стабільності цивільного обороту. Проте його недоліки, пов'язані з обмеженням доступу до правосуддя для публічних суб'єктів та неурегульованістю певних процедурних моментів всупереч положенням статті 4 ЦПК України, потребують вирішення. Для забезпечення розумного балансу інтересів добросовісного набувача, держави та територіальної громади необхідне якнайшвидше внесення відповідних законодавчих змін. До цього часу, формування єдиних підходів до правозастосування цих норм буде покладено на судову практику.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 22.07.2025).
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Рим, 04.11.1950). *Офіційний вісник України*. 1998. № 13. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення: 22.07.2025).
3. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004, № 40-41, 42, ст. 492. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#n7087> (дата звернення: 22.07.2025).
4. Рішення Конституційного Суду України від 12.04.2012 № 9-рп/2012 у справі за конституційним зверненням громадянина Трояна Антона Павловича щодо офіційного тлумачення положень статті 24 Конституції України (справа про рівність сторін судового процесу). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-12#Text> (дата звернення: 22.07.2025).

5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 22.07.2025).
6. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 22.07.2025).
7. Зауваження до проекту Закону України про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача Головного юридичного управління Апарату Верховної Ради України від 24.02.2025 № 07/2-2025/44262. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/44973> (дата звернення: 22.07.2025).
8. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача: Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX. *Голос України*. 0804.2025. № 68. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#Text> (дата звернення: 22.07.2025).
9. Ухвала Онufріївського районного суду Кіровоградської області від 21.05.2025, судова справа № 399/975/23. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127647812> (дата звернення: 22.07.2025).
10. Ухвала Горішньоплавнівського міського суду Полтавської області від 19.05.2025, судова справа № 534/747/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127578420> (дата звернення: 22.07.2025).
11. Ухвала Центрального районного суду міста Миколаєва від 14.04.2025, судова справа № 490/1908/23. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127334051> (дата звернення: 22.07.2025).
12. Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10.04.2019, судова справа № 390/34/17. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81180299> (дата звернення: 22.07.2025).
13. Ухвала Вінницького міського суду Вінницької області від 30.05.2025, судова справа № 127/15335/25. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127755529> (дата звернення: 22.07.2025).
14. Ухвала Балаклійського районного суду Харківської області від 06.06.2025, судова справа № 610/1439/24. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127939198> (дата звернення: 22.07.2025).