



УСТАНОВЛЕННЯ ОЗНАК ФІКТИВНОГО ПРАВОЧИНУ (НА ПРИКЛАДІ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ)



Ольга Розгон, доцент, к. ю. н.

У цій статті ми розглянемо основні питання щодо встановлення ознак фіктивності правочину на прикладі договору купівлі-продажу нерухомого майна, а саме, що при укладенні правочину у сторін воля не відповідає зовнішньому її прояву; сторони не передбачають реального настання правових наслідків правочину; умисел є в усіх сторін правочину. Особливу увагу приділено вирішенню питання, яке виникає, якщо на момент виникнення спірних правовідносин діє законодавство, за яким виникнення права власності на майно пов'язане з моментом реєстрації договору, а не з реєстрацією права власності на таке майно.

ПІДСТАВИ НЕДІЙНОСТІ ПРАВОЧИНУ ТА ЙОГО ВИДИ

Частиною 1 ст. 202 Цивільного кодексу України¹ передбачено, що правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Така дія повинна бути правомірною, а її неправомірність є підставою для визнання правочину недійсним.

Правочин можна вважати основною підставою виникнення цивільних прав та обов'язків. Саме це поняття настільки поширене у практиці, що особа, вчиняючи певні дії, не завжди усвідомлює дійсність правовідносин. Однак доволі часто правочини мають інший, неочікуваний результат. Суперечливість або невідповідність тим чи іншим правовим нормам, що встановлені законодавством, є наслідком фіктивного правочину. Так,

існує низка умов, через недотримання яких вважається, що правочин не відбувся, а бажаних правових та економічних наслідків не було досягнуто².

Статтею 203 ЦК визначено, що зміст правочину не може суперечити ЦК, 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.

Відповідно до положень ст. 215 ЦК підставою *недійсності правочину* є недотримання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч. 1 — 3, 5, 6 ст. 203 ЦК.

Види недійсних правочинів:

¹ Далі за текстом — ЦК.

² Хімченко С. В. Загальні аспекти фіктивного правочину в цивільному праві. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2018. № 1. С. 96—104. URL: https://www.lvduvs.edu.ua/documents_pdf/visnyky/nvsvy/01_2018/14.pdf.



<i>нікчемний правочин</i>	Це недійсний правочин, якщо його недійсність установлена законом. У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається
<i>оспорюваний правочин</i>	Це недійсний правочин, недійсність якого прямо не встановлена законом, але одна зі сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, установлених законом

Однією з основоположних засад цивільного законодавства є *добросовісність* (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК), тому дії учасників цивільних правовідносин мають бути добросовісними, тобто відповідати певному стандарту поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Згідно зі ст. 234 ЦК *фіктивним* є правочин, який

вчинено без наміру створення правових наслідків, які обумовлювалися цим правочином.

Але це не свідчить про те, що такі правочини неможливі. Недійсність правочину визначається вадами будь-якого його елемента.

Правочин може бути визнаний недійсним лише з підстав і за наслідками, передбаченими законом.

Недійсні правочини можуть бути поділені на чотири групи (послідовність відповідає визначеній у зазначеній нормі)³:

а) правочини з недоліками змісту (вади змісту)
б) правочини, недійсні за їх суб'єктним складом (вади суб'єкта)
в) правочини з недоліками волі (вади волі)
г) правочини з недоліками форми (вади форми)

ФІКТИВНИЙ ПРАВОЧИН, У ЯКОМУ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ УМИСЕЛ СТОРІН

Фіктивний правочин характеризується тим, що:

— сторони вчиняють такий правочин лише для вигляду («про людське око»), знаючи заздалегідь, що він не буде виконаним;

— вчиняючи фіктивний правочин, сторони мають інші цілі, ніж ті, що передбачені правочином, а правочин не має на меті встановлення правових наслідків;

— сторони мають свідомий намір невиконання зобов'язань договору і приховують справжні наміри.

У фіктивному правочині є воля, але вона спрямована не на те, щоб створити між її учасниками будь-який юридичний зв'язок, а на те, щоб створити лише видимість цього зв'язку (видимість розподілу майна, розпродажу речей тощо). Це юридична фікція. Зазначені правочини переважно вчиняються із протизаконною метою, зокрема, щоб уникнути арешту (опису) майна, незаконно отримати кредит тощо. Оскільки сторони жодних дій зі здійснення фіктивного правочину не виконували, суд у таких випадках ухвалює рішення тільки

про визнання правочину недійсним без застосування будь-яких наслідків, оскільки сторони не припиняли свої права й обов'язки⁴.

Зокрема, недійсні правочини з недоліками волі — це фіктивний правочин із наявністю *умислу сторін правочину*. Так, у таких правочинах внутрішня воля сторін не відповідає зовнішньому її прояву, тобто сторони, укладаючи його, знають заздалегідь, що він не буде виконаний.

Але намір уникнути наслідків правочину, який вони укладають, має бути в усіх учасників правочину. Для визнання правочину фіктивним необхідно встановити наявність *умислу всіх сторін* правочину. У разі, якщо на виконання правочину було передано майно, такий правочин не може бути кваліфікований як фіктивний.

Ознака вчинення його лише для вигляду повинна бути властива діям обох сторін правочину. Якщо одна сторона діяла лише для вигляду, а інша — намагалася досягти правового результату, такий правочин не може бути фіктивним.

³ Давидова І. В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві: дис. доктора юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2018. 486 с. (С. 242).

⁴ Хімченко С. В. Загальні аспекти фіктивного правочину в цивільному праві. Там само.



На відміну від правочинів, учинених під впливом помилки, обману, насильства, погрози, які, безперечно, недійсні через недоліки волі, оскільки зовні виявляється тиск на волю сторін, унаслідок чого при волевиявленні вона спотворюється, при вчиненні фіктивних і удаваних правочинів *на волю сторін ніхто не впливає*. Навпаки, дійсна воля приховується сторонами і не виявляється у процесі волевиявлення. В усіх цих випадках є «незбіг зробленого волевиявлення з дійсною волею сторін».⁵

Вина учасника недійсного правочину виступає у формі умислу і необережності. Намір учасника недійсного правочину пов'язаний із тим, що він усвідомлює порушення встановлених правил здійснення правочинів, передбачає неминучість або можливість настання суспільно шкідливих наслідків, бажає їх настання або свідомо їх допускає. Умисна вина несумлінного контрагента має місце тоді, коли він за допомогою обману, насильства або погрози спонукає іншого суб'єкта до укладення правочину. Якщо суб'єкт не мав наміру порушити правила здійснення правочинів, має місце необережне вчинення недійсного правочину. При цьому він повинен був передбачати можливість настання суспільно шкідливих наслідків своєї поведінки, але легковажно розраховував на запобігання їм або взагалі не передбачав цих наслідків. Наприклад, особа сумлінно помиляється, вважаючи, що контрагент правочину має необхідну для його здійснення дієздатність. Про необережне вчинення недійсного правочину можна говорити й у випадку, коли один контрагент правочину ввів іншого в оману, не маючи на це наміру⁶.

ПРАВОЧИН, ВЧИНЕНИЙ ІЗ ПОРУШЕННЯМ ФОРМИ, ЯКА ВСТАНОВЛЕНА ЗАКОНОМ

Якщо законом передбачено, що той чи інший правочин підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації правочин не вважається вчиненим (ст. 210 ЦК).

Питання державної реєстрації нерухомого майна регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і відповідна постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Статтею 640 ЦК (момент укладення договору) передбачено, що договір є укладеним із моменту отримання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним із моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії. Договір, що *підлягає нотаріальному посвідченню*, є укладеним з дня такого посвідчення.

Також у ст. 638 ЦК зазначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди щодо усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

За ч. 3, 4 ст. 334 ЦК право власності на майно за договором, який *підлягає нотаріальному посвідченню*, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Частиною 3 ст. 640 ЦК передбачено, що договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є *укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації*, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації — з моменту державної реєстрації. Отже, момент переходу таких прав за договором пов'язується винятково з державною реєстрацією самих речових прав.

Якщо говорити про правочин, вчинений із порушенням установлені *законом форми*, то також маємо віднести його до протиправних дій, адже навіть якщо цей правочин не містить нічого протизаконного, встановлена законом форма його вчинення є порушеною⁷.

Відповідно до ч. 2 ст. 220 ЦК підставами для визнання дійсним договору, укладеного з порушенням обов'язкової нотаріальної форми, є:

⁵ Эрделевский А. Недействительность сделок: условия, виды, последствия. URL: juristlib.ru/book_1313.html.

⁶ Давидова І. В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві. Там само. С. 224.

⁷ Давидова І. В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві. Там само. С. 226.



1) існування домовленості сторін щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами;

2) ухилення однієї зі сторін від його нотаріального посвідчення;

3) повне або часткове виконання договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 236 ЦК нікчемний правочин або правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним із моменту його вчинення, тобто з моменту його державної реєстрації (згідно з ч. 1 ст. 210 ЦК правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, установлених законом; такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації).

Оскільки лише чинний правочин може бути дійсним, в умовах застосування в чинному законодавстві принципу презумпції правомірності (ст. 204 ЦК), тобто правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним, то чинність правочину досліджується в першу чергу, а тільки потім відбувається дослідження дійсності. Також «чинним» чи «нечинним» правочин є від початку його появи, і в разі нечинності є таким із моменту укладення та не призводить до змін, припинення і встановлення юридичних наслідків для сторін правочину. А дійсність правочину обумовлюється дослідженням і встановленням судом, тобто може не існувати на момент вчинення правочину. Тобто термін «дійсність» є більш широким і має включати в себе всі елементи дослідження фактів, що призвели до недійсності, включаючи нечинність⁸.

Одним із видів договорів, який укладається не тільки у письмовій формі, а й нотаріальній із подальшою державною реєстрацією права власності за набувачем нерухомого майна, є договір купівлі-продажу нерухомого майна, наприклад земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна.

Статтею 655 ЦК встановлено, 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.

Відповідно до ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомо-

го майна укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

Отже, договори купівлі-продажу нерухомого майна підлягають лише нотаріальному посвідченню, тому відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК є укладеними з моменту їх нотаріального посвідчення, а право власності на нерухоме майно переходить за таким договором із моменту реєстрації права власності за набувачем згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК.

Розглянемо приклад судової практики стосовно визнання судом правочину фіктивним.

Так, у березні 2019 року ОСОБА_5 звернулася до ОСОБА_2, треті особи: приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу Дніпропетровської області Чижик О. С., акціонерний комерційний банк «Райффайзенбанк Україна», ОСОБА_3, із позовом, у якому просила визнати недійсним договір купівлі-продажу квартири, укладений 05.10.04 р. між нею та ОСОБА_2. Позовна заява мотивована тим, що ОСОБА_5 була власником квартири. У зазначеній квартирі ОСОБА_5 зареєстрована з 31.03.81 р., це її фактичне та єдине місце проживання.

У 2004 році її донька — ОСОБА_3 разом зі своїм чоловіком ОСОБА_2 запропонували позивачці продати зазначену квартиру відповідачу з метою отримання ними кредитних коштів у банку під заставу (іпотеку) предмета купівлі-продажу, стверджували, що це відбується без реєстрації права власності на відповідача і матиме лише фіктивний намір, тобто вона (позивачка) буде залишатися власником цієї квартири. 05.10.2004 р. між АКБ «Райффайзенбанк Україна» та ОСОБА_2 був укладений кредитний договір, відповідно до якого банк надав позичальнику ОСОБА_2 кредит у розмірі 17300 доларів США для придбання квартири.

Позивачка зазначала, що після укладення цього кредитного договору та договору купівлі-продажу, примірник якого вона не отримувала, залишилася власником нерухомого майна, була зареєстрована у квартирі, користується нею, проживає, сплачує всі комунальні платежі.

Але в листопаді 2018 року вона дізналася, що до її доньки, ОСОБА_3, був пред'явлений позов ОСОБА_2 щодо розірвання шлюбу. Тому 12.12.18 р. позивачка отримала інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек,

⁸ Давидова І. В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві. Там само. С. 117.



Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна. Відповідно до інформаційної довідки №Х від 12.12.18 р. квартира належить ОСОБА_2 на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 05.10.04 р. приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Ч. за № Х у реєстрі. Право власності на нерухоме майно було зареєстроване 15.12.16 р. приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу П., номер запису про право власності Х. Таким чином, договір купівлі-продажу був укладений 05.10.04 р., а право власності на підставі такого договору на нерухоме майно було зареєстроване лише 15.12.16 р., про що позивачці стало відомо при отриманні інформаційної довідки 12.12.18 р.

Позивачка вважає зазначений договір недійсним, обставини укладення зазначеного договору є сумнівними, відповідач при укладанні зазначеного договору купівлі-продажу діяв недобросовісно; на її звернення до відповідача про з'ясування обставин зазначеного та укладання договору спірне питання вирішене не було, відповідь не отримана, була відмова.

У цьому випадку договір купівлі-продажу був укладений між позивачкою і відповідачем *без реєстрації права власності* та без передання такого майна відповідачу. Більш того, відповідач по справі у квартирі ніколи не проживав і не проживає до теперішнього часу, а також не був зареєстрований за її адресою, тобто у нього *відсутнє право користування* нею. Всі ці обставини, на думку позивачки, свідчать про те, що сторони на виконання договору купівлі-продажу не виконали свої зобов'язання і право користування у покупця не виникло, тобто сторони не мали наміру створювати юридичні правові наслідки, укладаючи договір купівлі-продажу від 05.10.04 р.

Рішенням Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 03.03.20 р. позов ОСОБА_5 задоволено. Визнано недійсним договір купівлі-продажу квартири. Вирішено питання щодо розподілу судових витрат⁹.

В апеляційній скарзі представник ОСОБА_1 ОСОБА_2, посилаючись на невідповідність висновків суду дійсним обставинам справи, порушення судом норм матеріального і процесуального права, просив рішення скасувати й ухвалити нове судове рішення, яким у задоволенні позовних вимог відмовити в повному обсязі.

Доводи апелянта у скарзі про те, що рішення не містить жодного доказу *наявності умислу* на вчинення фіктивного правочину, спростовуються матеріалами справи, з яких вбачається, що сторони з метою отримання кредитних коштів уклали зазначений правочин. Внутрішня воля позивачки не відповідала зовнішньому її прояву, оскільки вона знала, що він не буде виконаний, оскільки має інші цілі, ніж передбачені правочином, а саме отримання кредиту під заставу (іпотеку) предмета купівлі-продажу. Позивачка впевнена була, що продаж відбудеться без реєстрації права власності на покупця — її зятя та матиме лише фіктивний намір, тобто позивачка вважала, що вона як була власницею квартири, так нею і залишиться. Крім того, тривала *нереєстрація* зазначеного правочину, а саме 12 років, підтверджує викладене вище.

Твердження апелянта про те, що на підставі заяви позивачки було здійснено реєстрацію права власності за відповідачем, а тому зазначена обставина свідчить про наявність правових підстав для відмови у задоволенні позовних вимог через спливу строку позовної давності, колегія суддів вважає безпідставними, оскільки *перереєстрація* права власності повинна бути здійснена саме після реєстрації правочину відповідачем, але після цього відповідач жодних дій не вчинив, що і призвело до звернення до суду позивачки, а також твердження позивачки про порушення її прав у листопаді 2018 року ніким не спростовано. Інші твердження апелянта колегією суддів перевірені та визнані такими, що не впливають на законність оскаржуваного рішення.

За таких обставин колегія суддів вважає, що, розглядаючи зазначену справу, суд першої інстанції, повно та всебічно дослідивши обставини справи та надані сторонами докази, надавши їм належну оцінку, правильно застосувавши до спірних правовідносин норми матеріального і процесуального права, дійшов правильного висновку про задоволення позовних вимог.

Постановою Дніпровського апеляційного суду від 01.09.20 р. апеляційну скаргу ОСОБА_2 залишено без задоволення. Рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 03.03.20 р. залишено без змін¹⁰.

У вересні 2020 року ОСОБА_2 подала *касаційну скаргу*, в якій просила скасувати ухвалені у справі судові рішення та ухвалити нове рішення про відмову

⁹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/87959445.

¹⁰ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/91284306.



в задоволенні позову, посилаючись на порушення судом норм матеріального і процесуального права.

Касаційна скарга мотивована неправильним застосуванням судами норм матеріального права та порушення норм процесуального права, а саме застосування норми права без урахування висновків щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладених у постановках Верховного Суду від 01.11.18 р. у справі № 910/18436/16¹¹, від 13.03.19 р. у справі № 757/12646/16¹², від 21.08.19 р. у справі № 569/4373/16¹³, від 22.10.19 р. у справі № 911/2129/17¹⁴.

Заявник також указує на невідповідність висновків судів дійсним обставинам набуття відповідачем права власності на квартиру.

ПОЗИЦІЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Касаційна скарга підлягає задоволенню¹⁵.

Мотиви, з яких виходить Верховний Суд, і застосовані норми права.

У справі, яка переглядається, предметом позову є визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири від 05.10.04 р. з підстав, передбачених ст. 234 ЦК.

Цивільним законодавством регулюються особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників (ч. 1 ст. 1 ЦК).

Частиною 1 ст. 15 ЦК визначене право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування.

Позивач, який звертається до суду з позовом про визнання правочину фіктивним, повинен *довести суду відсутність в учасників правочину наміру створити юридичні наслідки*.

Подібна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 21.01.15 р. у справі

№ 6-197цс14¹⁶, з якою погодився Верховний Суд у постановках: від 14.02.18 р. у справі № 379/1256/15-ц (провадження № 61-1300св18)¹⁷, від 08.02.18 р. у справі № 756/9955/16-ц (провадження № 61-835св17)¹⁸.

Для визнання правочину фіктивним необхідно *встановити наявність умислу всіх сторін правочину*. Судам необхідно враховувати, що саме по собі невиконання правочину сторонами не означає, що укладено фіктивний правочин. Якщо сторонами не вчинено будь-яких дій на виконання такого правочину, суд ухвалює рішення про визнання правочину недійсним без застосування будь-яких наслідків. У разі, якщо на виконання правочину було передано майно, такий правочин не може бути кваліфікований як фіктивний.

Аналогічні висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 03.07.19 р. у справі № 369/11268/16-ц (провадження № 14-260цс19)¹⁹, постановках Верховного Суду від 13.03.19 р. у справі № 757/12646/16²⁰, від 28.02.18 р. у справі № 909/330/16²¹, від 01.11.18 р. у справі № 910/18436/16²².

Суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, дійшов висновку про визнання оспорюваного договору купівлі-продажу недійсним на підставі ст. 234 ЦК, оскільки при його укладенні воля сторін не відповідала зовнішньому її прояву і сторони не передбачали реального настання правових наслідків, обумовлених зазначеним правочином, на момент укладення договору в обох сторін був умисел на фіктивність таких дій.

Разом із тим *суди не врахували, що для визнання правочину фіктивним вони повинні встановити наявність умислу в усіх сторін правочину, тобто у справі, що переглядається, необхідно було встановити наявність умислу як у продавця ОСОБА_5, так і в покупця ОСОБА_2.*

Заперечуючи проти позову, ОСОБА_2 посилався на те, що оспорений позивачкою договір купівлі-

¹¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/77748692.

¹² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/80588083.

¹³ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/84153043.

¹⁴ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/85743713.

¹⁵ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/96006082.

¹⁶ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/42496157.

¹⁷ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/72348746.

¹⁸ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/72348807.

¹⁹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/83482786.

²⁰ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/80588083.

²¹ ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/72605059.

²² ЄДРСР. URL: reyestr.court.gov.ua/Review/77748692.



продажу відповідав волевиявленню сторін правочину.

Навпаки, позивачка не довела, а суди не встановили наявності умислу з певним спрямуванням волі в ОСОБА_5 та ОСОБА_2.

Висновок суду про те, що оспорений договір не передбачав реального настання правових наслідків, обумовлених умовами правочину, не було вчинено дії, спрямовані на перехід права власності на нерухоме майно, спростовується кредитним договором від 05.10.2004 р., укладеним між комерційним банком «Райффайзенбанк Україна» та ОСОБА_2.

За умовами кредитного договору позичальник зобов'язаний використати кредитні кошти на придбання квартири згідно з договором купівлі-продажу нерухомого майна, укладеного міжпозичальником, продавцем і банком 05.10.04 р. (п. 1.2.1 кредитного договору).

У розділі 3 кредитного договору сторонами також погоджене передання позичальником в іпотеку банку нерухомого майна, яке має бути передане позичальнику продавцем відповідно до умов договору купівлі-продажу. Позичальник також зобов'язується у строк не пізніше 30 календарних днів із моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу *провести державну реєстрацію договору купівлі-продажу в комунальному підприємстві «Дніпропетровське міжміське БТІ»* відповідно до вимог «Тимчасового положення про реєстрацію прав власності на нерухоме майно», затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.02 р. № 7/5.

Оспорений договір купівлі-продажу нотаріально посвідчений, зареєстрований у реєстрі за № X.

Крім того, відповідно до п. 2.1 договору купівлі-продажу від 05.10.04 р. продаж квартири здійснено за 136 659,00 грн, які продавець отримала повністю від ОСОБА_2 до підписання цього договору.

Висновок суду про те, що договір купівлі-продажу вчинено *без реєстрації права власності*, не ґрунтується на законі, оскільки законодавство, яке було чинним на момент виникнення спірних правовідносин, пов'язувало виникнення права власності на майно саме з *моментом реєстрації договору, а не реєстрацією права власності* на таке майно.

Оскільки матеріали справи *не містять належних і допустимих доказів* на підтвердження доводів позовної заяви, а суди попередніх інстанцій *не встановили*, що під час укладення спірного договору не було до-

тримано вимог чинного законодавства, у тому числі щодо *дійсної волі сторін*, то відсутні правові підстави для задоволення позову.

Висновки за результатами розгляду касаційної скарги.

Через те, що у справі не вимагається збирання, додаткової перевірки чи оцінки доказів, обставини справи судом установлені повно, але допущене неправильне застосування норм матеріального права, колегія суддів вважає, що ухвалені у справі судові рішення слід скасувати з ухваленням нового судового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог.

Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду постановив касаційну скаргу ОСОБА_2 задовольнити. Рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 03.03.20 р. та постанову Дніпровського апеляційного суду від 01.09.20 р. скасувати, ухвалити нове судове рішення. Відмовити ОСОБА_5 у задоволенні позову до ОСОБА_2, треті особи: приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу Дніпропетровської області Ч., акціонерний комерційний банк «Райффайзенбанк Україна», ОСОБА_3, про визнання договору купівлі-продажу недійсним.

Таким чином, робимо висновки:

— якщо на момент виникнення спірних правовідносин діяло законодавство, за яким виникнення права власності на майно пов'язане з моментом реєстрації договору (правочину), а не з реєстрацією права власності на таке майно (тоді можна говорити про недоліки форми), то для визнання правочину недійсним (зокрема, правочину з недоліками волі) суди мають установити, що під час укладення спірного правочину не було дотримано вимог чинного законодавства, зокрема, щодо дійсної волі сторін;

— для визнання правочину недійсним на підставі ст. 234 ЦК, яка встановлює правові наслідки фіктивного правочину, судам необхідно встановити: по-перше, що при укладенні правочину у сторін воля не відповідала зовнішньому її прояву, тобто була спрямована на те, щоб створити лише видимість цього зв'язку; по-друге, сторони мають свідомий намір невиконання зобов'язань договору (правочину) і приховують справжні наміри, тобто не передбачають реального настання правових наслідків, які обумовлені зазначеним правочинном; по-третє, наявність умислу в усіх сторін правочину.



Тема:

**НААУ
опублікувала
звіт
про діяльність
за 2020 рік**

с. 3

**Голова НААУ,
РАУ Лідія
Ізовітова**
взяла участь
у II Міжнародно-
му юридичному
форумі Tashkent
Law Spring

с. 6

**Дайджест
діяльності
комітетів
та секцій НААУ**

с. 17

**Історія
адвокатури:
ВИТОКИ
адвокатури
у Слобідській
Україні**

с. 58



Кримінальні справи

А. Сербіна

Особливості виконання
покарання у вигляді позбавлення
права обіймати певні посади
або займатися певною
діяльністю.....33

Господарські справи

Г. Осетинська

Електронне судочинство
в господарському процесі:
бути чи не бути?39

О. Мироненко-Шульган

Окремі аспекти фінансового
контролю за діяльністю суб'єктів
господарювання у карантинний
період.....43

Цивільні справи

В. Поліщук

Відпустка для догляду за дитиною
до трьох років для «інших родичів».....45

О. Розгон

Установлення ознак фіктивного
правочину (на прикладі договору
купівлі-продажу квартири).....47

Цікава тема

Л. Белкін

Верховний Суд про правила зміни
предмета позову54

Історія адвокатури

С. Потапенко

Витоки адвокатури у Слобідській
Україні58

Головний редактор
Ізвітова Л. П.

Редактор
Ковтун М. С.

Загальний дизайн
Гладченко Ю. О.

Реєстраційне свідоцтво:
серія KB № 20370-10170P

Видавець
ТОВ «ФАКТОР-МЕДІА»

Редакція:
вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76

e-mail: mskovtyn@gmail.com

www.i.factor.ua

Періодичність виходу
раз на місяць

Дата виходу
18.05.2021 р.

© ТОВ «ФАКТОР-МЕДІА», 2021.
Усі права на публікації захищені.
Відтворення та поширення
(розповсюдження) у будь-який
спосіб творів (окремих частин

творів), розміщених у бюлетені
«Вісник Національної асоціації
адвокатів України», допускається
лише за дозволом Національної
асоціації адвокатів України.
При відтворенні матеріалів,
що містяться у бюлетені «Вісник
Національної асоціації адвокатів
України», посилання на видання
і вказівка імені (псевдоніма)
автора твору обов'язкові.