



Верховний  
Суд

# Добросовісність іпотекодержателя: pro et contra

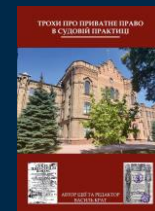
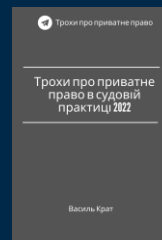
Василь Крат,  
суддя Верховного Суду  
кандидат юридичних наук, доцент  
Telegram: <https://t.me/glossema>

22 вересня 2023 року

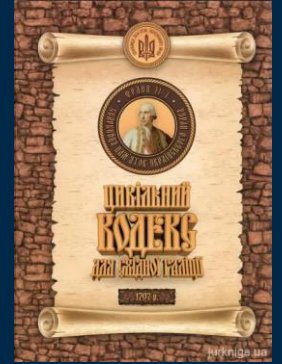
# Джерела

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в соціальній мережі Facebook за 2021 рік) / Редактор та упорядник В. І. Крат. – Київ, 2021. 234 с. URL: <https://t.me/glossema/2>

Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. 444 с. URL: <https://t.me/glossema/727>



## Цивільний кодекс для Східної Галиції 1797 р.



§230. *Res aliena invito domino oppignorata in regula jure vindicator: si actio dominii in re contra possessorem bonae fidei institui nequeat; dominus aut pignoris possessorem bonae fidei indemnem praestato, aut pignus relinquit & actione damni persecutoria in debitorem regreditor.*

§ 230. Нехай згідно з принципом права буде витребувано чужу річ, яку віддано у заставу всупереч волі власника. Якщо позов власника речі проти добросовісного володільця є неможливим, нехай власник або надасть відшкодування добросовісному володільцю, або нехай залишить заставу та пред'явить до боржника судовий позов про відшкодування шкоди у порядку регресу.

# Німецьке цивільне уложення (BGB)

## § 1207. [Передача у заставу неправомочними особами]

Якщо річ не належить заставодавцю, то щодо застави відповідно діють розпорядження §§ 932, 934, 935 про набуття власності.

# Цивільний кодекс Української РСР 1922 р.

86. Заставодавцем може бути як сам боржник, так і третя особа. Заставодавець повинен бути власником заставленого майна. Коли він заставив чуже майно, відповідно застосовуються ст.ст. 59 та 60 цього Кодексу.

# Цивільний кодекс Української РСР 1922 р.

59. Власник має право відшукувати своє майно з чужого беззаконного володіння і вимагати від недобросовісного володільця повернення всіх прибутків, які він дістав і повинен був дістати за весь час володіння; від добросовісного ж володільця — всіх прибутків, які він дістав і повинен був дістати з часу, коли він дізнався або повинен був дізнатися про неправомірність володіння або дістав повістку в справі позову власника про повернення майна. Володілець, в свою чергу, має право вимагати від власника відшкодування зроблених ним необхідних витрат на майно з того часу, з якого саме власникові належать прибутки з майна.

Власник має право вимагати усунення всяких порушень його прав, коли б навіть вони не були поєднані з позбавленням володіння.

# Закон про речове право Республіки Естонія



## Стаття 282-1. Добросовісне набуття права застави

(1) У випадках, встановлених статтею 282 цього Закону, заставодержатель набуває права застави і тоді, коли заставадавець не був правомочний на встановлення застави, за винятком випадку, коли заставодержатель не був добросовісним при обтяженні предмета правом застави.

(2) Заставодержатель є недобросовісним, якщо при обтяженні предмета правом застави він знав або повинен був знати, що заставадавець не мав права на обтяження предмета застави.

# Закон про речове право Республіки Естонія



## Стаття 282-1. Добросовісне придбання права застави

(3) Добросовісного придбання права застави, згідно з частиною 1 цієї статті, не відбувається, якщо річ була викрадена, втрачена або іншим чином вибула з володіння власника без його волі. Це положення не діє у разі застави цінних паперів на пред'явника.

(4) Якщо предмет застави обтяжений правом третьої особи, то право застави переміщається на одне порядкове місце вперед перед цим правом, за винятком випадку, коли застагодержатель знав або повинен був знати про наявність права в момент придбання права застави.



# Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of reference (DCFR)

## стаття IX.-2:108

Навіть якщо забезпечувальний боржник не має права або повноваження розпоряджатися майном, забезпечувальний кредитор набуває забезпечувального права заставного типу на вказане майно за умови, що:

у момент встановлення забезпечення майно або документ на пред'явника на нього перебували у володінні особи, яка надала забезпечення або, якщо потрібно, права на майно були зареєстровані в міжнародному чи національному реєстрі за ним як за власником; кредитор не знав і не міг знати, що у момент встановлення забезпечення особа, яка його встановила, не мала права чи повноваження для цього. Добросовісне набуття забезпечувального права виключається у разі, якщо майно було вкрадене у власника або особи, якій власник передав майно у володіння.

Іпотека є правом на чужу річ (див. постанову Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 18 квітня 2022 року у справі № 520/1185/16-ц).

# Закон України «Про іпотеку»

Боржник може відмовитись здійснювати платежі за заставною на користь індосата, який добросовісно набув заставну шляхом здійснення платежу індосанту і не знав про недостовірність відомостей, що містяться в заставній, або про недійсність заставної чи про інші заперечення боржника щодо здійснення платежів за заставною, тільки у разі належного виконання боржником основного зобов'язання або якщо заставна була видана під впливом обману, насильства, погрози чи зловмисної домовленості сторін. Інші обставини не можуть бути підставою для відмови у здійсненні платежів за заставною (частина четверта статті 26)

# Практика касаційного суду

У практиці касаційного суду неодноразово застосовувалася конструкція «добросовісного іпотекодержателя» і вказувалося про необхідність захисту інтересів добросовісного іпотекодержателя, який покладався на дані реєстру прав на нерухомість (див., зокрема, постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 травня 2018 року в справі № 449/1154/14, постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18 грудня 2019 року в справі № 718/2468/18, постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 09 грудня 2020 року в справі № 715/32/18, постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 вересня 2021 року в справі 509/1157/18, постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 вересня 2022 року в справі № 707/807/21)

Як принцип доброї совісті взагалі, так і його прояви (добросовісного іпотекодержателя), не можуть бути обмежені певною сферою (наприклад, не поширюватися при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки).

Законом України «Про іпотеку» не передбачено таких підстав припинення іпотеки, як витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку. Витребування майна від добросовісного набувача не припиняє основного зобов'язання та не є самостійною підставою для припинення іпотеки, якщо інше не передбачене договором. Закон не встановлює недійсність такого правочину (його нікчемність)

Конструкція «добросовісного іпотекодержателя» (тобто того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із невласником), хоча й прямо не передбачена в приватному праві, але є проявом доброї совісті (пункт 6 статті 3 ЦК України).

Якщо ЦК України допускає набуття права власності добросовісним набувачем (стаття 330 ЦК України) найбільш повного та абсолютного речового права (права власності) від неуповноваженої особи, то набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки, також має допускатися правопорядком.

До обставин, які можуть свідчити, що іпотекодержатель міг знати, що іпотекодавець відноситься, зокрема:

момент вчинення правочину; суб'єкти, які вчиняють або з якими вчиняється договір іпотеки (наприклад, родичі, квазіродичі, пов'язана чи афілійована юридична особа, пов'язані чи афілійовані групи юридичних осіб).

Для добросовісного іпотекодержателя має бути характерним такий стандарт поведінки, який притаманний середньому розумному та обачному іпотекодержателю. Конструкція «добросовісного іпотекодержателя», зокрема, має виключатися в тому разі, коли майно було вкрадене у власника або в особи, якій власник передав майно у володіння.

Власник, який за допомогою віндикаційного позову чи реституції повернув майно від неуповноваженого іпотекодавця «займає» місце останнього у відносинах іпотеки.

Очевидно, що до власника, який задовольнив вимоги іпотекодержателя, переходить у порядку суброгації (частина третя статті 528 ЦК України) право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.





---

Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!