

Номер провадження: 22-ц/813/374/23  
 Справа № 509/945/19  
 Головуючий у першій інстанції Кочко В. К.  
 Доповідач Драгомерецький М. М.



## ОДЕСЬКИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ СУД

### ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

09.11.2023 року

м. Одеса

Одеський апеляційний суд в складі колегії суддів судової палати з розгляду цивільних справ:

головуючого судді: Драгомерецького М.М.,  
 суддів: Громіка Р.Д., Дришлюка А.І.,  
 при секретарі: Узун Н.Д.,

за участю: представника . Особа\_1 – адвоката Голосова Ю.В.,

переглянув у відкритому судовому засіданні цивільну справу за апеляційною скаргою Особа\_1 на рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 24 січня 2020 року у справі за позовом Особа\_1 до міського управління в Овідіопольському районі та м. Чорноморську Головного управління держгеокадастру в Одеській області, Особа\_2, Особа\_3, третя особа – відділ надання адміністративних послуг Овідіопольської районної державної адміністрації Одеської області, про скасування державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку, визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки, -

#### В С Т А Н О В И В :

28 лютого 2019 року Особа\_1 звернувся до суду з позовом до міського управління в Овідіопольському районі та м. Чорноморську Головного управління держгеокадастру в Одеській області, Особа\_2, Особа\_3, третя особа – відділ надання адміністративних послуг Овідіопольської районної державної адміністрації Одеської області, про скасування державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку, визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки, у якому просив суд:

скасувати державну реєстрацію земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою: Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXXX

визнати недійсним державний акт на право власності на земельну ділянку, площею 0,1117 га, розташовану за адресою: Адреса\_1

, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXXX виданий Відділом Держкомзему у Овідіопольському районі Одеської області 09.12.2009, серії ЯЛ № XXX ;

визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки, розташованої за адресою: Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX укладений між Особа\_1 та Особа\_2 09.10.2012,

посвідчений приватним нотаріусом Макіївського міського нотаріального округу Донецької області Ісаєвим О.В., зареєстрований в реєстрі за №XXX

визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою: Адреса\_1

, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX укладений між Особа\_2 та Особа\_3 18.04.2018, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Анісімовим К.С., зареєстрований в реєстрі за №XXX встановити порядок виконання судового рішення та стягнути з відповідачів судові витрати.

В обґрунтування позовних вимог позивач Особа\_1 зазначив, XXX'юму на праві власності належить земельна ділянка площею 0,1117 га, розташована за адресою:

Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Овідіопольського районного нотаріального округу Мірошніченко Н.М. 12.12.2006, зареєстрованого в реєстрі за №XXX, укладеного між позивачем та Особа\_4 07.05.2008 Овідіопольський РВ ДП "ЦЗДК" здійснив державну реєстрацію вищевказаної земельної ділянки. 07 травня 2008 року відділ земельних ресурсів у Овідіопольському районі видав Особа\_1 державний акт на право власності на земельну ділянку, який зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за №010852XXXX, серії ЯЕ №XXXX. У грудні 2018 року позивач зазначає що, під час передпродажної підготовки йому стало відомо, що на підставі підроблених документів було створено та зареєстровано земельну ділянку-близнюк належної йому на праві власності, яку на підставі підроблених документів від його імені відчужено на території м. Макіївка Одеської області та у подальшому повторно відчужено на території м. Києва.

Вищезазначені обставини створюють позивачу, як власнику земельної ділянки, перешкоди у реалізації права приватної власності. На підставі наведеного, позивач звернувся до суду за захистом своїх прав.

13 вересня 2019 року адвокат Особа\_5 в інтересах відповідача Особа\_3 надав суду відзив на позовну заяву, у якому просив суд відмовити у задоволенні позову, посилаючись на те, що Особа\_3 набув право власності на земельну ділянку правомірно на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою: Адреса\_1

, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, укладений між Особа\_2 та Особа\_3, 18.04.2018 посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Анісімовим К.С., зареєстрований в реєстрі за №XXX і є добросовісним набувачем вказаної земельної ділянки, оскільки взагалі не знав про існування жодних злочинних груп, які начебто порушили права позивача. Набув вказану земельну ділянку у спосіб, передбачений законом, тому не може бути позбавлений права власності з необґрунтованих підстав, викладених позивачем у його позові.

Представник відповідача Особа\_4 вважав, що позивач про ймовірне порушення своїх прав міг довідатися ще 20 грудня 2006 року коли з'явилась якась група осіб, які діючи від його імені уклали договір купівлі-продажу тієї самої земельної ділянки, який був зареєстрований в реєстрі за тим же номером, що і договір від 12 грудня 2006 року. Отже, позивач пропустив строк позовної давності.

17 вересня 2019 року адвокат Особа\_5 в інтересах відповідача Особа\_3 надав суду заяву про застосування до спірних правовідносин позовної давності.

Адвокат Голосов Юрій Валерійович в інтересах позивача Особа\_1 в судовому засіданні підтримав позовні вимоги, посилаючись на обставини викладені у позовній заяві.

Представник міського управління в Овідіопольському районі та м. Чорноморську ГУ

Держгеокадастру в Одеській області у судове засідання не з'явився, про час, дату та місце розгляду справи повідомлявся належним чином.

Відповідач Особа\_2 у судове засідання не з'явився, про час, дату та місце розгляду справи повідомлявся належним чином.

Відповідач Особа\_3 та його представник, адвокат Особа\_5 заперечували проти задоволення позовної заяви.

Представник Відділу надання адміністративних послуг Овідіопольської РДА Одеської області у судове засідання не з'явився, про час, дату та місце розгляду справи повідомлявся належним чином.

Рішенням Овідіопольського районного суду Одеської області від 24 січня 2020 року у задоволенні позовних вимог Особа\_1 до міського управління в Овідіопольському районі та м. Чорноморську Головного управління держгеокадастру в Одеській області, Особа\_2, Особа\_3, третя особа – відділ надання адміністративних послуг Овідіопольської районної державної адміністрації Одеської області, про скасування державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку, визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки – відмовлено.

В апеляційній скарзі Особа\_1 просить рішення суду першої інстанції й ухвалити нове судове рішення, яким задовольнити позов в повному обсязі, посилаючись на порушення судом норм процесуального та матеріального права.

Відповідачі та представник третьої особи в судове засідання до апеляційного суду не з'явилися, про розгляд справи повідомлені належним чином та завчасно, про що свідчать рекомендовані повідомлення про отримання ними судових повісток, та довідки про доставку електронних листів. Клопотань про відкладення розгляду справи не надходило.

Відповідно до приписів ст. 367 ЦПК України апеляційний суд переглядає справу за наявними в ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів і вимог апеляційної скарги.

Статтею 372 ЦПК України передбачено, що апеляційний суд відкладає розгляд справи в разі неявки у судове засідання учасника справи, щодо якого немає відомостей про вручення йому судової повістки або за його клопотанням, коли повідомлені ним причини неявки буде визнано поважними.

Неявка сторін або інших учасників справи, належним чином повідомлених про дату, час і місце розгляду справи, не перешкоджає розгляду справи.

Крім того, Верховний Суд в постанові від 01 жовтня 2020 року по справі №361/8331/18 висловився, що якщо представники сторін чи інших учасників судового процесу не з'явилися в судове засідання, а суд вважає, що наявних у справі матеріалів достатньо для розгляду справи та ухвалення законного і обґрунтованого рішення, не відкладаючи розгляду справи, він може вирішити спір по суті. Основною умовою відкладення розгляду справи є не відсутність у судовому засіданні сторін, а неможливість вирішення спору у відповідному судовому засіданні.

Таким чином, враховуючи строки розгляду справи, баланс інтересів сторін у якнайскорішому розгляді справи, усвідомленість її учасників про розгляд справи, достатньої наявності у справі матеріалів для її розгляду та ухвалення законного і обґрунтованого рішення, колегія суддів вважає можливим розглянути справу за відсутності належним чином повідомлених про дату і час судового засідання учасників справи.

Заслухавши суддю-доповідача, дослідивши матеріали справи та перевіривши доводи наведені у апеляційній скарзі та у відзиві адвоката Особа\_6 в інтересах відповідача Особа\_3 на апеляційну скаргу, у відзиві відповідача, Головного Управління Держгеокадастру в Одеської області на апеляційну скаргу, колегія суддів дійшла висновку, що апеляційна скарга підлягає задоволенню частково за таких підстав.

У частинах 1 та 2 статті 367 ЦПК України зазначено, що суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними в ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і

обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги. Суд апеляційної інстанції досліджує докази, що стосуються фактів, на які учасники справи посилаються в апеляційній скарзі та (або) відзиві на неї.

Статтею 5 ЦПК України передбачено, що, здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

У статті 11 ЦПК України зазначено, що суд визначає в межах, встановлених цим Кодексом, порядок здійснення провадження у справі відповідно до принципу пропорційності, враховуючи: завдання цивільного судочинства; забезпечення розумного балансу між приватними й публічними інтересами; особливості предмета спору; ціну позову; складність справи; значення розгляду справи для сторін, час, необхідний для вчинення тих чи інших дій, розмір судових витрат, пов'язаних із відповідними процесуальними діями, тощо.

За загальними правилами статей 15, 16 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Кожна особа за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу має право звернутися до суду, який може захистити цивільне право або інтерес в один із способів, визначених частиною першою статті 16 ЦК України, або іншим способом, що встановлений договором або законом.

Відповідно до статті 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією і законами України (стаття 19 Конституції України).

За змістом частини 2 статті 152 ЗК України лише власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Частина 3 статті 152 ЗК України визначає способи захисту порушених прав, а саме: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів.

Згідно статті 328 ЦК України, право власності набувається на підставах, що не заборонені Законом, зокрема із правочинів і вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із Закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Гарантуючи захист права власності, закон надає праву власнику вимагати усунення будь-яких порушень його права хоч би ці порушення і не були поєднані з позбавленням володіння. Способи захисту права власності передбачені нормами статей 16, 386, 391 ЦК України.

Статтями 316, 317, 319, 321 ЦК України визначено, що право власності – це право особи володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном на свій розсуд, але в межах, передбачених законом. Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Власність зобов'язує, держава не втручається в здійснення власником права власності.

У статті 328 ЦК України зазначено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не

встановлена судом.

Стаття 204 ЦК України регламентує принцип презумпції правомірності правочину, за змістом якого правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Правомірний правочин є підставою виникнення та підтвердження наявності цивільних прав та обов'язків (частини 2 статті 11 ЦК України).

За правилами 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.

Відповідно до частини першої статті 215 ЦК України 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.

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 (стаття 655 ЦК України).

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 (стаття 658 ЦК України).

Пунктом 1 частини першої статті 2 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року №1952-IV, в редакції чинній на дату проведення державної реєстрації речових прав – 03 лютого 2017 року, (надалі – Закон №1952-IV), визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Функцією державної реєстрації права власності є оголошення належності нерухомого майна певній особі (особам). Гарантування державою об'єктивності, достовірності, повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження й обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є загальними засадами цієї реєстрації (пункт 1 частини першої статті 3 Закону №1952-IV).

У пунктах 1 та 2 частини 3 статті 10 Закону №1952-IV зазначено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах, та перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав (стаття 11 Закону №1952-IV).

Відповідно до частини другої статті 12 Закону №1952-IV записи, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Судом першої інстанції встановлено, що позивачу . Особа\_1 на праві власності належить земельна ділянка площею 0,1117 га, розташована за адресою:

Адреса\_1

, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXXX для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Вищевказана земельна ділянка належить Особа\_1 на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Овідіопольського районного нотаріального округу Мірошніченко Н.М. 12.12.2006, зареєстрованого в реєстрі за № XXX укладеного між позивачем та Особа\_4 07.05.2008 Овідіопольський РВ ДП "ЦЗДК" здійснив державну реєстрацію вищевказаної земельної ділянки. 07.05.2008 відділ земельних ресурсів у Овідіопольському районі видав Особа\_1 державний акт на право власності на земельну ділянку, який зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за №010852XXXX, серії ЯЕ №XXXX.

Оскільки державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, то у спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки.

Вирішуючи питання про застосування позовної давності, суд виходив з наступного.

Відповідно до статті 256 ЦК України позовна давність це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки (стаття 257 ЦК України).

При цьому відповідно до частини першої статті 261 ЦК України перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

Разом з тим згідно частини третьої, четвертої статті 267 ЦК України позовна давність застосовується судом лише за заявою сторони у спорі, зробленою до винесення ним рішення. Сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови в позові.

Представником відповідача Особа\_3 - адвокатом . Особа\_4 по справі у відзиві на позовну заяву від 13.09.2019 та заяві від 13.09.2019 заявлено про застосування позовної давності.

Пунктом 1 статті 6 Конвенції передбачено, що кожен має право на розгляд його справи судом.

Європейський суд з прав людини, юрисдикція якого поширюється на всі питання тлумачення і застосування Конвенції (пункт 1 статті 32 Конвенції), наголошує, що позовна давність це законне право правопорушника уникнути переслідування або притягнення до суду після закінчення певного періоду після скоєння правопорушення. Застосування строків позовної давності має кілька важливих цілей, а саме: забезпечувати юридичну визначеність і остаточність, захищати потенційних відповідачів від прострочених позовів, та запобігати несправедливості, яка може статися в разі, якщо суди будуть змушені вирішувати справи про події, що мали місце у далекому минулому, спираючись на докази, які вже, можливо, втратили достовірність і повноту із плином часу (пункт 51 рішення від 22 жовтня 1996 року за заявами №22083/93, 22095/93 у справі «Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства»; пункт 570 рішення від 20 вересня 2011 року за заявою справи «ВАТ «Нафтова компанія «Юкос» проти Росії»).

Порівняльний аналіз термінів «довідався» та «міг довідатися», що містяться в статті 261 ЦК України, дає підстави для висновку про презумпцію можливості та обов'язку особи знати про стан своїх майнових прав, а тому доведення факту, через який позивач не знав про порушення свого цивільного права і саме з цієї причини не звернувся за його захистом до суду,

недостатньо.

Позивач повинен також довести той факт, що він не міг дізнатися про порушення свого цивільного права, що також впливає із загального правила, встановленого статтею 81 ЦПК України, про обов'язковість доведення стороною спору тих обставин, на котрі вона посилається як на підставу своїх вимог та заперечень. Відповідач, навпаки, мусить довести, що інформацію про порушення можна було отримати раніше.

Як стверджує позивач про ймовірне порушення його прав йому стало відомо лише у 2018 року, хоча на його думку ймовірні неправомірні дії відносно його власності почали здійснюватися ще у 2006 році, тобто більше 10 років тому.

Згідно правової позиції Верховного суду, викладеної у постанові від 22.05.2019 у справі №234/3341/15-ц порівняльний аналіз термінів "довідався" та "міг довідатися" дає підстави для висновку про презумпцію можливості та обов'язку особи знати про стан своїх майнових прав, а тому доведення факту, через який позивач не знав про порушення свого цивільного права і саме з цієї причини не звернувся за його захистом до суду, недостатньо.

Європейський суд з прав людини вказав, що інститут позовної давності є спільною рисою правових систем Держав-учасниць і має на меті гарантувати: юридичну визначеність і остаточність, захищати потенційних відповідачів від прострочених позовів, спростувати які може виявитися нелегким завданням, та запобігати несправедливості, яка може статися в разі, якщо суди будуть змушені вирішувати справи про події, що які відбули у далекому минулому, спираючись на докази, які вже, можливо, втратили достовірність і повноту зі впливом часу (STUBBINGS AND OTHERS v. THE UNITED KINGDOM, №22083/93, №22095/93, § 51, ЄСПЛ, від 22 жовтня 1996 року; ZOLOTAS v. GREECE (№о. 2), №66610/09, § 43, ЄСПЛ, від 29 січня 2013 року).

Таким чином, враховуючи дану правову позицію ВС, презумпцію цивільного права про те, що власність зобов'язує та те, що позивачем не наведено жодної поважної причини пропуску строку позовної давності, вважаю, що даний строк було пропущено з неповажних причин.

Виходячи з наведеного, вбачається, що позивачем не доведено об'єктивну неможливість дізнатися про порушення його прав, з огляду на презумпцію можливості та обов'язку особи знати про стан своїх майнових прав у разі недоведення протилежного.

Отже, виходячи з наведених обставин справи, суд першої інстанції вважав за необхідне відмовити у задоволенні позову, у зв'язку з пропуском строку позовної давності.

Проте, з таким висновком суду першої інстанції погодитися неможливо, виходячи з наступного.

Згідно із частинами 1-4 статті 10 ЦПК України, суд при розгляді справи керується принципом верховенства права. Суд розглядає справи відповідно до Конституції України, законів України, міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Суд застосовує інші правові акти, прийняті відповідним органом на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що встановлені Конституцією та законами України. Суд застосовує при розгляді справ Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і протоколи до неї, згоду на обов'язковість яких надано Верховною Радою України, та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Відповідно до статті 8 Конституції України в Україні визнається і діє принцип верховенства права. Конституція України має найвищу юридичну силу. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй. Норми Конституції України є нормами прямої дії. Звернення до суду для захисту конституційних прав і свобод людини і громадянина безпосередньо на підставі Конституції України гарантується.

У пункті 23 Рішення Європейського суду з прав людини від 18 липня 2006 року у справі «Проніна проти України» (заява №63566/00 від 25 жовтня 2000 року, «Суд нагадує, що п. 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент. Межі цього обов'язку можуть бути різними в залежності від характеру рішення. Крім того, необхідно брати

до уваги, між іншим, різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у державах-учасниках, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, викладення та формулювання рішень. Таким чином, питання, чи виконав суд свій обов'язок щодо подання обґрунтування, що впливає зі статті 6 Конвенції, може бути визначено тільки у світлі конкретних обставин справи (див. «Руїз Торія проти Іспанії» (Ruiz Torija v. Spaine), рішення від 09.12.94, Серія А, N 303-А, параграф 29).

Аналогічний висновок, висловлений Європейським судом з прав людини у п. 18 Рішення від 07 жовтня 2010 року (остаточне 21.02.2011) у справі «Богатова проти України» (заява №5232/04 від 27 січня 2004 року).

Більш детально щодо застосування складової частини принципу справедливого судочинства – обґрунтованості судового рішення Європейський суд з прав людини висловився у п. 58 Рішення від 10 лютого 2010 року (остаточне 10.05.2011) у справі «Серявін та інш. проти України» (заява №4904/04 від 23 грудня 2003 року), а саме «Суд повторює, що згідно його ustalenoї практики, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (див. рішення у справі «Руїс Торіа проти Іспанії» (Ruiz Torija v. Spain) від 9 грудня 1994 року, серія А, №303-А, п. 29). Хоча національний суд має певну свободу розсуду щодо вибору аргументів у тій чи іншій справі та прийняття доказів на підтвердження позицій сторін, орган влади зобов'язаний виправдати свої дії, навівши обґрунтування своїх рішень (див. рішення у справі «Суомінен проти Фінляндії» (Suominen v. Finland), №37801/97, п. 36, від 1 липня 2003 року). Ще одне призначення обґрунтованого рішення полягає в тому, щоб продемонструвати сторонам, що вони були почуті. Крім того, вмотивоване рішення дає стороні можливість оскаржити його та отримати його перегляд вищестоящою інстанцією. Лише за умови винесення обґрунтованого рішення може забезпечуватись публічний контроль здійснення правосуддя (див. рішення у справі «Гірвісаарі проти Фінляндії» (Hirvisaari v. Finland), №49684/99, п. 30, від 27 вересня 2001 року).

Частиною 1 статті 2 ЦПК України визначено, що завданнями цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави.

Частинами 1 та 2 статті 13 ЦПК України передбачено, що суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках. Збирання доказів у цивільних справах не є обов'язком суду, крім випадків, встановлених цим Кодексом. Суд має право збирати докази, що стосуються предмета спору, з власної ініціативи лише у випадках, коли це необхідно для захисту малолітніх чи неповнолітніх осіб або осіб, які визнані судом недієздатними чи дієздатність яких обмежена, а також в інших випадках, передбачених цим Кодексом.

За змістом статей 12 та 81 ЦПК України, цивільне судочинство здійснюється на засадах змагальності сторін. Учасники справи мають рівні права щодо здійснення всіх процесуальних прав та обов'язків, передбачених законом. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

У статті 76 ЦПК України зазначено, що доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи. Ці дані встановлюються такими засобами: 1) письмовими, речовими і електронними доказами; 2) висновками експертів; 3) показаннями свідків.



Статтями 77-80 ЦПК України передбачено, що належними є докази, які містять інформацію щодо предмета доказування. Предметом доказування є обставини, що підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення. Сторони мають право обґрунтовувати належність конкретного доказу для підтвердження їхніх вимог або заперечень. Суд не бере до розгляду докази, що не стосуються предмета доказування. Суд не бере до уваги докази, що одержані з порушенням порядку, встановленого законом. Обставини справи, які за законом мають бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування. 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. Питання про достатність доказів для встановлення обставин, що мають значення для справи, суд вирішує відповідно до свого внутрішнього переконання.

Як зазначено у частині 1 статті 95 ЦПК України, письмовими доказами є документи (крім електронних документів), які містять дані про обставини, що мають значення для правильного вирішення спору.

Однак, в порушення положень статей 12, 81, 263, 264 ЦПК України суд першої інстанції не перевіряв належним чином обставини, що мають значення для правильного вирішення справи, не надав правильної оцінки наявним у справі доказам та помилково застосував норми матеріального права.

Колегія суддів вважає, що у даному випадку докази були досліджені судом першої інстанції з порушенням норм процесуального права, тому апеляційний суд має законні підстави для встановлення обставин, що мають значення для справи, та дослідження й оцінки наявних у справі доказів.

Відповідно до частини четвертої статті 263 ЦПК України при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановах Верховного суду.

Верховний суд у постанові від 02 жовтня 2019 року у справі №522/16724/16 (провадження №61-28810св18) зробив наступний правовий висновок: «обґрунтування наявності обставин повинні здійснюватися за допомогою належних, допустимих і достовірних доказів, а не припущень, що й буде відповідати встановленому статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року принципу справедливості розгляду справи судом.

Сторона, яка посилається на ті чи інші обставини, знає і може навести докази, на основі яких суд може отримати достовірні відомості про них. В іншому випадку, за умови недоведеності тих чи інших обставин, суд вправі винести рішення у справі на користь протилежної сторони. Таким чином, доказування є юридичним обов'язком сторін і інших осіб, які беруть участь у справі.

За своєю природою змагальність судочинства засновується на диференціації процесуальних функцій і відповідно – правомочностей головних суб'єктів процесуальної діяльності цивільного судочинства – суду та сторін (позивача та відповідача). Диференціація процесуальних функцій об'єктивно призводить до того, що принцип змагальності відбиває властивості цивільного судочинства у площині лише прав та обов'язків сторін. Це дає можливість констатувати, що принцип змагальності у такому розумінні урівноважується з принципом диспозитивності та, що необхідно особливо підкреслити, – із принципом незалежності суду. Він знівелює можливість суду втручатися у взаємовідносини сторін завдяки збору доказів самим судом. У процесі, побудованому за принципом змагальності, збір і підготовка усього фактичного матеріалу для вирішення спору між сторонами покладається законом на сторони. Суд тільки оцінює надані сторонам матеріали, але сам жодних фактичних матеріалів і доказів не збирає.

Отже, тягар доведення обґрунтованості вимог пред'явленого позову за загальним правилом покладається на позивача, а доведення заперечень щодо позовних вимог покладається на

відповідача».

Колегія суддів вважає, що позивачем **Особа\_1** доведено належним чином обґрунтованість підстав позову, а саме, те, що оспорюваними ним державним актом на право власності на земельну ділянку, виданим позивачу **Особа\_1** Відділом Держкомзему у Овідіопольському районі Одеської області 09.12.2009, серії ЯЛ №XXXX на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки №XXX від 20.12.2006; договорами купівлі-продажу земельної ділянки, від 09.10.2012, та від 18.04.2018, порушуються його право власності на належну йому земельну ділянку. Й навпаки, відповідачем **Особа\_3** не надані належні та достовірні докази, якими підтверджуються заперечення проти позову.

Щодо застосування строку позовної давності за клопотанням представника відповідача **Особа\_3**, заявленого під час розгляду справи в суді першої інстанції.

**Особа**, право якої порушено, може вимагати захисту чи примусового здійснення свого права через суд протягом позовної давності.

Відповідно до статті 256 ЦК України позовна давність – це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки (стаття 257 ЦК України).

Наведене дає підстави для висновку, що позовна давність є строком пред'явлення позовної вимоги як безпосередньо особою, право якої порушене, так і тими суб'єктами, які уповноважені законом звертатися до суду з позовом в інтересах іншої особи – носія порушеного права (інтересу).

Позовна давність забезпечує юридичну визначеність правовідносин сторін та остаточність судових рішень, запобігаючи порушенню прав відповідача. Питання щодо поважності причин пропуску позовної давності, тобто наявності обставин, які з об'єктивних, незалежних від позивача, причин унеможлилювали або істотно утруднювали подання позову, вирішуються судом у кожному конкретному випадку з урахуванням наявних фактичних даних про такі обставини.

Суд застосовує позовну давність лише тоді, коли є підстави для задоволення позовних вимог, а тому перед застосуванням позовної давності належить з'ясувати та зазначити у судовому рішенні, чи було порушене право, за захистом якого позивач звернувся до суду. Якщо це право порушене не було, суд відмовляє у позові у зв'язку з його необґрунтованістю. У разі встановлення судом порушеного права, але позовна давність за такими вимогами сплила, про що заявила інша сторона, суд відмовляє у позові у зв'язку зі спливом позовної давності, як самостійної підстави, за відсутності визнаних судом поважних причин її пропуску, на які посилався позивач.

Для обчислення позовної давності застосовуються загальні положення про обчислення строків, що містяться у статтях 252 – 255 ЦК України.

Статтею 261 ЦК України встановлено, що перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

За змістом цієї норми початок перебігу позовної давності співпадає з моментом виникнення у зацікавленої сторони права на позов, тобто можливості реалізувати своє право в примусовому порядку через суд.

Відповідно до частин третьої і четвертої статті 267 ЦК України позовна давність застосовується лише за заявою сторони у спорі, зробленою до винесення рішення. Сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови в позові.

Усуваючи розбіжності у застосуванні судом касаційної інстанції норм матеріального права, а саме, статей, 256, 257, 261 ЦК України, Верховний Суд України у постанові від 22 лютого 2017 року у справі №6-17цс17 дійшов до правового висновку: «порівняльний аналіз термінів «довідалася» та «могла довідатися», що містяться в частині першій статті 261 ЦК України, дає підстави для висновку про презумпцію можливості та обов'язку особи знати про стан своїх майнових прав, а тому доведення факту, через який позивач не знав про порушення

свого цивільного права й саме із цієї причини не звернувся за його захистом до суду, недостатньо.

Позивач повинен також довести той факт, що він не міг дізнатися про порушення свого цивільного права, що також впливає із загального правила про обов'язковість доведення стороною спору тих обставин, на котрі вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Відповідач, навпаки, мусить довести, що інформацію про порушення можна було отримати раніше.

Зазначена правова позиція викладена в постанові Верховного Суду України від 22 лютого 2017 року № 6-17цс17».

До аналогічного висновку дійшов Верховний Суд у постанові від 07 серпня 2019 року у справі №520/9169/15 (провадження №61-25349св18), у постанові від 22 січня 2020 року №522/68715/15 (провадження №61-1563св17) та Верховний Суд України у постанові від 21 травня 2014 року у справі №6-7цс14.

Обґрунтовуючи позовні вимоги, позивач . Особа\_1 стверджував, що у грудні 2018 року під час передпродажної підготовки йому стало відомо, що на підставі підроблених документів було створено та зареєстровано земельну ділянку-близнюк належної йому на праві власності, яку на підставі підроблених документів від його імені відчужено на території м. Макіївка Донецької області та у подальшому повторно відчужено на території м. Києва.

Встановлено, що позивач Особа\_1 продовжує володіти та користуватися спірною земельною ділянкою до теперішнього часу.

Через оформлення оспорених договорів купівлі-продажу земельної ділянки, належної позивачу відповідачем Особа\_2 , не за місцем знаходження спірної земельної ділянки, а в м. м. Макіївка Донецької області та в м. Києві, позивач . Особа\_1 не мав об'єктивної можливості дізнатися про продаж квартири до грудня 2018 року.

Відповідачем Особа\_3 взагалі не доведено, що інформацію про порушення права позивачем можна було отримати раніше.

Рішенням Овідіопольського районного суду Одеської області від 02 жовтня 2018 року по справі №509/3038/17 за позовом . Особа\_6 до Особа\_2 про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, залишеним без змін постановою Одеського апеляційного суду від 23 травня 2019 року, визнання недійсним договір купівлі-продажу від 06 лютого 2012 року, укладеним між . Особа\_6 та Особа\_2 , земельної ділянки площею 0,0988 га, розташованої за адресою: Адреса\_2

, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Курковською Я.Л..

Отже, доведено, що це непоодинокий випадок недобросовісних дій із землею, в якій приймав участь відповідач Особа\_2 .

За таких обставин, колегія суддів вважає, що в судовому засіданні доведено, що позивач . Особа\_1 звернувся до суду за захистом порушеного права в межах встановленого законом строку позовної давності.

Так, у постанові від 03 березня 2021 року у справі №1527/13038/12 (провадження №61-8204св20) Верховний Суд дійшов правового висновку, що «З огляду на зазначені норми, правила статей 15, 16 ЦК України кожна особа має право на захист, у тому числі судовий, свого цивільного права, а також цивільного інтересу, що загалом може розумітися як передумова для виникнення або обов'язковий елемент конкретного суб'єктивного права, як можливість задовольнити свої вимоги та виражатися в тому, що особа має обґрунтовану юридичну заінтересованість щодо наявності/відсутності цивільних прав або майна в інших осіб.

Таким чином, оспорювати правочин може також особа (заінтересована особа), яка не була стороною правочину, на час розгляду справи судом не має права власності чи речового права на предмет правочину та/або не претендує на те, щоб майно в натурі було передано їй у володіння. Вимоги заінтересованої особи, яка в судовому порядку домагається визнання правочину

недійсним (частина третя статті 215 ЦК України), спрямовані на приведення сторін недійсного правочину до того стану, який саме вони, сторони, мали до вчинення правочину. Власний інтерес заінтересованої особи полягає в тому, щоб предмет правочину перебував у власності конкретної особи чи щоб сторона (сторони) правочину перебувала у певному правовому становищі, оскільки від цього залежить подальша можливість законної реалізації заінтересованою особою її прав.

Правочин може бути визнаний недійсним за позовом особи, яка не була його учасником, за обов'язкової умови встановлення судом факту порушення цим договором прав та охоронюваних законом інтересів позивача. При вирішенні позову про визнання недійсним оспорюваного правочину підлягають застосуванню загальні норми статей 3, 15, 16 ЦК України, які передбачають право кожної особи на судовий захист саме порушеного цивільного права.

Таким чином, захисту в суді підлягає не лише порушене суб'єктивне право, а й охоронюваний законом інтерес.

У Рішенні Конституційного Суду України від 01 грудня 2004 року №18-рп/2004 надано офіційне тлумачення поняття «охоронюваний законом інтерес» як прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, як зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві простий легітимний дозвіл, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони, з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам.

Вирішуючи переданий на розгляд спір по суті, суд повинен встановити наявність в особи, яка звернулася з позовом, суб'єктивного матеріального права або охоронюваного законом інтересу, на захист якого подано позов, тобто встановити чи є особа, за позовом якої (або в інтересах якої) порушено провадження у справі, належним позивачем. При цьому обов'язком позивача є доведення/ підтвердження в установленому законом порядку наявності факту порушення та/або оспорювання його прав та інтересів.

Відсутність порушеного права й інтересу встановлюється при розгляді справи по суті та є самостійною підставою для прийняття судом рішення про відмову в позові».

В обґрунтування порушення його права власності на належну йому земельну ділянку позивач Особа\_1 посилався на те, що, якщо на схему земельної ділянки, яка належить йому, після її відображення на Публічній кадастровій карті навести курсором, то появиться інформація про два кадастрових номери 5123755800:02:007:XXX що підтверджується відповіддю Головного управління Держгеокадастру в Одеської області від 23 березня 2020 року за №29-15-0.82-3365/2-20 про те, що до Державного земельного кадастру надійшли відомості про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку 5123755800:02:007:XXX за фізичними особами (т. 2, а.с. 81-82).

Верховний Суд України у постанові від 04 червня 2014 року у справі №6-46цс14 дійшов наступного правового висновку: «Відповідно до статі 126 (в редакції чинній до 05 березня 2009 року), статей 152, 155 ЗК України державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видавалися на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень та цивільно-правових угод. У спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватись як зазначені рішення, угоди на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки. Визнання недійсними тільки державних актів на право власності може мати місце у разі їх видання з порушенням вимог закону, усупереч рішень чи угод. У цьому разі таке визнання є належним та самостійним способом поновлення порушених прав у судовому порядку».

Встановлено, що позивачу Особа\_1 на праві власності належить земельна ділянка площею 0,1117 га, розташована за адресою:

Адреса\_1

кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX для будівництва та обслуговування жилого будинку,

господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Овідіопольського районного нотаріального округу Мірошніченко Н.М. 12.12.2006, зареєстрованого в реєстрі за №XXX, укладеного між позивачем та Особа\_4 (т. 1, а.с. 16).

07 травня 2008 року Овідіопольський РВ ДП "ЦЗДК" здійснив державну реєстрацію вищевказаної земельної ділянки (т.1. а.с. 17), у той же день позивач Особа\_1 отримав державний акт на право власності на земельну ділянку, площею 0,1117 га, розташовану за адресою: Одеська область, Овідіопольський район, Таїровська с/р, с. Лиманка (с. Мізікевича), кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), виданий Відділом земельних ресурсів у Овідіопольському районі та зареєстрований в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди на землю за №01085290(XXX, серії ЯЕ №67 XXX (т. 1, а.с. 18).

Оригінал державного акту на право власності на земельну ділянку, виданий позивачу 07 травня 2008 року, зареєстрований в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди на землю за №01085290(XXX, серії ЯЕ №XXXX, зберігається у позивача та на цьому правовстановлюючому документі відсутня будь-яка відмітка нотаріуса про перехід права власності на земельну ділянку до іншого набувача.

Оспорений державний акт на право власності на земельну ділянку, площею 0,1117 га, розташовану за адресою:

Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, виданий Відділом Держкомзему у Овідіопольському районі Одеської області 09.12.2009, серії ЯЛ №XXXX, виданий на підставі подробленого проекту землеустрою та подробленого договору купівлі-продажу не може посвідчувати права, а місцезнаходження земельної ділянки, зазначеної у вказаному державному акту дублює місцезнаходження належної позивачу ділянки (т. 1, а.с. 79-83).

09 жовтня 2012 року укладений договір купівлі-продажу спірної земельної ділянки, розташованої за адресою:

Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, між нібито Особа\_1 та Особа\_2, посвідчений приватним нотаріусом Макіївського міського нотаріального округу Донецької області Ісаєвим О.В., зареєстрований в реєстрі за №XXX(т. 1, а.с. 77-78).

18 квітня 2018 року укладений договір купівлі-продажу спірної земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою:

Адреса\_1, кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, між Особа\_2 та Особа\_3 за 49 863, 00 грн, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Анісімовим К.С., зареєстрований в реєстрі за №XXX(т. 1, а.с. 92-93).

Згідно статті 52 Закону України «Про нотаріат», про всі нотаріальні дії, вчинені нотаріусами або посадовими особами органів місцевого самоврядування, робиться запис у реєстрах для реєстрації нотаріальних дій після того, як нотаріус зробить посвідчувальний напис на документі або підпише документ, що ним видається. Кожна нотаріальна дія реєструється під окремим порядковим номером. Номер, під яким нотаріальна дія зареєстрована, зазначається на документі, що видається нотаріусом, чи в посвідчувальному написі. Кожний нотаріус веде окремий реєстр. Запис у реєстрі є доказом вчинення нотаріальної дії.

Пункт 25 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, яка затверджена Наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 за №20/5 та була чинною на час виникнення спірних правовідносин, також передбачав, що запис у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій є доказом вчинення нотаріальної дії.

Таким чином, процес підписання документа на підтвердження правочину під час вчинення нотаріальної дії мав відбуватись у певній послідовності: 1. здійснюється підписання документа особою, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії; 2. відбувається підписання документа

нотаріусом; 3. здійснюється проставлення підпису особою, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій.

Відповідно до вимог частин 1, 3 статті 215 ЦК України 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. 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).

Таким чином, в силу статей 203, 215 ЦК України вільне волевиявлення учасника правочину є необхідним чинником дійсності договору купівлі-продажу земельної ділянки, а своє волевиявлення на укладення такого договору його учасник демонструє зовні шляхом скріплення підписом документу, в якому викладено текст правочину, та проставленням свого підпису у реєстрі для реєстрації нотаріальних дій

Отже, позивач Особа\_1 не отримував державний акт на право власності на земельну ділянку, площею 0,1117 га, розташовану за адресою:

Адреса\_1 кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, виданий Відділом Держкомзему у Овідіопольському районі Одеської області 09.12.2009, серії ЯЛ № XXXX та не укладав договір купівлі-продажу земельної ділянки, розташованої за адресою:

Адреса\_1 кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, укладений між Особа\_1 та Особа\_2 09.10.2012, посвідчений приватним нотаріусом Макіївського міського нотаріального округу Донецької області Ісаєвим О.В., зареєстрований в реєстрі за № XXX та тому вказані правовстановлюючі документи є недійсними.

Оспорений договір купівлі-продажу спірної земельної ділянки від 09 жовтня 2012 року вчинений з порушенням статей 203, 215, 216, 319, 321 ЦК України, оскільки позивач його не укладав.

З порушенням статей 203, 215, 216, 319, 321 ЦК України вчинений договір купівлі-продажу спірної земельної ділянки від 18 квітня 2018 року.

За таких обставин, колегія суддів вважає, що у даному випадку позивачем Луговим О.П. з достовірністю та об'єктивністю доведено наявність факту порушення його прав та законних інтересів видачею державного акту на право власності на земельну ділянку та вчиненими договорами купівлі-продажу земельної ділянки.

У пункті 58 постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 грудня 2022 року в справі №461/12525/15-ц (провадження №14-190цс20) зроблено висновок, що «розглядаючи справи щодо застосування положень статті 388 ЦК України у поєднанні із положеннями статті 1 Першого Протоколу до Конвенції, суди повинні самостійно, з урахуванням усіх встановлених обставин справи дійти висновку про наявність підстав для втручання у мирне володіння майном особи, що набула це майно за відплатним договором, виходячи з принципів мирного володіння майном (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 07 листопада 2018 року у справі №488/6211/14-ц), а також надати оцінку тягаря, покладеного на цю особу таким втручанням. Такими обставинами можуть бути, зокрема, підстави та процедури набуття майна добросовісним набувачем, порівняльна вартість цього майна з майновим станом особи, спрямованість волевиявлення учасників правовідносин та їх фактичні наміри щодо цього майна тощо».

Досліджуючи питання дотримання балансу інтересів сторін спору на предмет переваги між захистом порушеного права позивача на спірну земельну ділянку та правом відповідача

Особа\_3 володіти, користуватися і розпоряджатися цим майном, колегія суддів надає перевагу захисту прав позивача, оскільки право власності на спірну земельну ділянку перейшло до відповідачів Особа\_2 та Особа\_3 внаслідок недобросовісних дій відповідача

Особа\_2, відповідачем Особа\_3 не надано суду належних та достовірних доказів на підтвердження того, що він не знав та не міг знати, що продавець не має права продавати спірне майно.

При цьому слід урахувати, що цивільне законодавство передбачає як право захисту права власності позивача (стаття 391 ЦК України) так і визначає правові наслідки вилучення товару у покупця на користь третьої особи, на підставах, що виникли до його продажу, зокрема і право на відшкодування саме продавцем покупцю завданих збитків (стаття 661 ЦК України), на що має право і відповідач Особа\_3, пред'явивши відповідний позов.

Згідно статті 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. Суд надає оцінку як зібраним у справі доказам в цілому, так і кожному доказу (групі однотипних доказів), який міститься у справі, мотивує відхилення або врахування кожного доказу (групи доказів).

Виходячи з висновків Європейського суду з прав людини, викладених у рішенні у справі «Бочаров проти України» від 17 березня 2011 року (остаточне – 17 червня 2011 року), в пункті 45 якого зазначено, що «суд при оцінці доказів керується критерієм «поза розумним сумнівом» (див. рішення від 18 січня 1978 року у справі «Ірландія проти Сполученого королівства»). Проте таке доведення може впливати зі співіснування достатньо вагомих, чітких і узгоджених між особою висновків або подібних неспростовних презумпцій щодо фактів (див. рішення у справі «Салман проти Туреччини»)

Аналізуючи зазначені норми процесуального та матеріального права, застосовуючи Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод та практику Європейського суду з прав людини, висновок Великої Палати Верховного Суду та Верховного Суду, з'ясовуючи наведені обставини справи, що мають значення для правильного вирішення спору, дослідив усі докази, які є у справі, з урахуванням їх переконливості, належності і допустимості, на предмет пропорційності співвідношення між застосованими засобами і поставленою метою у контексті конституційного принципу верховенства права та права на справедливий розгляд, та керуючись критерієм «поза розумним сумнівом», колегія суддів вважає, що за обставинами цієї справи, враховуючи всі наведені вище принципи, позивачем Особа\_1 доведено, що таке втручання у права відповідача на спірне майно не порушить справедливого балансу інтересів, а саме: позитивні наслідки захисту інтересів позивача є більш важливими, ніж дотримання права відповідача, добросовісність набуття майна відповідачем відсутні. Отже задоволення позову не призведе до порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод.

Таким чином, позивачем Особа\_1 в судовому засіданні доведено належним чином те, що відповідачі порушують його право на спірне нерухоме майно, тому у відповідності до статей 15, 16 ЦК України його право підлягає захисту судом.

Аналогічна правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові від 03 вересня 2014 року у справі №6-84цс14.

Системний аналіз наведених норм права, правові висновки Верховного Суду, положень Європейської конвенції з прав людини та практики Європейського суду з прав людини, дає підстави вважати, що рішення суду апеляційної інстанції є справедливим, відповідає засаді верховенства права та його складовій – принципу правової визначеності. Внаслідок вирішення спору позивач отримав ефективний засіб юридичного захисту свого права на спірне майно, що передбачено статтями 6, 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Отже, позовні вимоги Особа\_1 є законними, обґрунтованими підлягають задоволенню частково в частині скасування державної реєстрації права власності на земельну ділянку та визнання недійсними державного акту на право власності на земельну ділянку і договорів купівлі-продажу від 09 грудня 2012 року та від 18 квітня 2018 року.

Порушення судом норм процесуального права, а саме, статей 12, 81, 263-265 ЦПК України, та норм матеріального права, а саме, ст. ст. 16, 203, 215, 261, 319, 321 ЦК України та статті 158, у відповідності до п. 4 ч. 1 ст. 376 ЦПК України є підставою для скасування рішення

суду першої інстанції й ухвалення нового судового рішення про задоволення позову частково.

Керуючись ст. ст. 367, 368, п. 2 ч. 1 ст. 374, п. 4 ч. 1 ст. 376, ст. ст. 381-384 ЦПК України, Одеський апеляційний суд в складі колегії суддів судової палати у цивільних справах, -

### ПОСТАНОВИВ:

Апеляційну скаргу Особа\_1 задовольнити частково, рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 24 січня 2020 року скасувати й ухвалити нове судове рішення, яким позов Особа\_1 до міського управління в Овідіопольському районі та м. Чорноморську Головного управління держгеокадастру в Одеській області, Особа\_2, Особа\_3, третя особа – відділ надання адміністративних послуг Овідіопольської районної державної адміністрації Одеської області, про скасування державної реєстрації земельної ділянки, визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку, визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки задовольнити частково.

Скасувати державну реєстрацію земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою: Адреса\_1,

кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, реєстраційним номер об'єкту нерухомого майна 139145985 XXX за Особа\_3, РНОКПП: XXXXXXXX.

Визнати недійсним державний акт на право власності на земельну ділянку, площею 0,1117 га, розташовану за адресою: Адреса\_1,

кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX виданий Відділом Держкомзему у Овідіопольському районі Одеської області 09.12.2009, серії ЯЛ № XXXX.

Визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки, розташованої за адресою: Адреса\_1, кадастровий

номер 5123755800:02:007:XXX, укладений між Особа\_1 та Особа\_2,

09.10.2012, посвідчений приватним нотаріусом Макіївського міського нотаріального округу Донецької області Ісаєвим О.В., зареєстрований в реєстрі за № XXX

Визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,1117 га, розташованої за адресою: Адреса\_1,

кадастровий номер 5123755800:02:007:XXX, укладений між Особа\_2 та Особа\_3,

18.04.2018, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Анісімовим К.С., зареєстрований в реєстрі за № XXX

Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття, однак може бути оскаржена в касаційному порядку протягом тридцяти днів з дня складання повного судового рішення до суду касаційної інстанції.

Повний текст судового рішення складено: 24 листопада 2023 року.

Судді Одеського апеляційного суду:

М.М. Драгомерецький



А.І. Дришлюк

Р.Д. Громік

