
УДК 347.2/3
DOI: 10.33663/1563-3349-2026-100-678
ISSN 1563-3349

С. О. КОРОЄД

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ МЕХАНІЗМУ ЗАХИСТУ ПРАВ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА МАЙНА В ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ

Дається характеристика Закону України “Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача” від 12 березня 2025 року № 4292-IX та наводиться мета його прийняття. Наголошується на проблемі неоднозначного вирішення судами питання зворотної дії в часі положень цього Закону, зокрема його застосування на стадії апеляційного перегляду, а також при вирішенні питання прийняття до розгляду (або продовження розгляду) позову без попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду вартості витребуваного майна. Наводиться практика Верховного Суду, відповідно до якої застосування положень вказаного Закону залежить виключно від наведеного в позовній заяві обґрунтування позову про витребування майна – від добросовісного чи недобросовісного набувача. Обґрунтовується висновок, що внесення на депозитний рахунок суду вартості спірного майна має бути обов’язковою умовою прийняття позову до розгляду (або умовою його подальшого розгляду) незалежно від посилання в позовній заяві на добросовісність/недобросовісність набувача майна.

Ключові слова: право власності, майно, витребування, вартість майна, депозитний рахунок суду, компенсація, добросовісний набувач, захист, суд.

© КОРОЄД Сергій Олександрович – доктор юридичних наук, професор, провідний науковий співробітник Інституту держави і права імені В. М. Корецького Національної академії наук України; ORCID: 0000-0001-7899-957X; e-mail: koroed_sergey@ukr.net

Koroied Serhii. Problems of implementing the mechanism for protecting the rights of a good faith purchaser of property in civil proceedings

The Law of Ukraine “On Amendments to the Civil Code of Ukraine to Strengthen the Protection of the Rights of a Good Faith Acquirer” No. 4292-IX of March 12, 2025 is characterized and the purpose of its adoption is stated. The problem of inconsistent resolution by the courts of the issue of retroactive effect in time of the provisions of this Law, in particular its application at the stage of review by the court of appeal, as well as when resolving the issue of accepting for consideration (or continuing consideration) of a lawsuit without prior deposit by the plaintiff of the value of the claimed property into the court’s escrow account, is emphasized. The practice of the Supreme Court is cited, according to which the application of the provisions of the said Law depends solely on the justification of the lawsuit for the recovery of property provided in the lawsuit – from a good faith or bad faith purchaser. The conclusion is substantiated that the deposit of the value of the disputed property into the court’s escrow account should be a mandatory condition for accepting the lawsuit for consideration (or a condition for its further consideration) regardless of the reference in lawsuit to the good/bad faith acquisition of the property.

Key words: *property right, property, recovery, property value, court escrow account, compensation, good faith purchaser, protection, court*

Питання захисту прав та інтересів добросовісного набувача майна, яке в нього витребується власником, з володіння якого таке майно вибуло не з його волі (за приписами ст. 388 ЦК України), завжди було актуальним, зокрема з точки зору механізмів реалізації такого захисту. Верховний Суд України в “Узагальненні практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними” (2008 р.) роз’яснював, що у разі задоволення віндикаційного позову суд повинен вирішити питання про відшкодування добросовісному набувачеві понесених ним витрат на придбання майна. Такі витрати має бути стягнуто зі сторони, яка отримала кошти за недійсним правочином, або з особи, яка є винною в недійсності правочину [1]. Проте в подальшому у відповідній постанові Пленуму Верховного Суду України таких роз’яснень наведено не було [2]. Більше того, реалізація такого механізму стягнення на користь добросовісного набувача понесених на придбання витребуваного у нього майна витрат, з огляду на такий принцип цивільного судочинства, як диспозитивність і межі судового розгляду, неможлива без пред’явлення добросовісним набувачем окремого позову (або зустрічного позову у спра-

ві про витребування в нього майна на користь власника). І лише 12 березня 2025 року було прийнято Закон України “Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача” № 4292-IX (далі – Закон), який, як було зазначено в пояснювальній записці, мав забезпечити належну базу правозастосування у справах щодо витребування майна у добросовісного набувача, а також забезпечити запровадження компенсаційних механізмів відшкодування ринкової вартості майна, що було витребувано у добросовісного набувача із можливістю подальшого відшкодування шкоди, завданої державі чи територіальній громаді, за рахунок винних осіб [3]. Як пояснив співавтор вказаного законопроекту, у випадку, якщо все ж таки у добросовісного набувача заберуть майно, він матиме право на компенсацію його вартості [4].

Вказані законодавчі зміни стосуються не лише матеріального права (в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка якого здійснена у порядку, визначеному законом, чинному на дату подання позовної заяви, а також в частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права), а й процесуального, оскільки зобов’язують орган державної влади, орган місцевого самоврядування або прокурора при поданні до суду позовної заяви про витребування нерухомого майна (в більшості випадків це стосується саме земельних ділянок) від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади додавати до позову документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви.

На сьогодні вже минуло більше року, як зазначений Закон № 4292-IX набрав чинності, проте в судовій практиці застосування норм вказаного Закону стало неоднозначним як при вирішенні питання зворотної дії в часі положень зазначеного Закону, зокрема його застосування на стадії апеляційного перегляду справи, так й при вирішенні питання прийняття до розгляду (продовження розгляду судом першої інстанції) вказаного позову після

набрання чинності цим Законом без попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду вартості витребуваного майна. І якщо в першому випадку судова практика застосування пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону не викликає суперечностей (зі змісту вказаного пункту випливає, що на стадії апеляційного перегляду справи положення Закону не застосовуються, якщо вказаний Закон набрав чинності вже після ухвалення судом першої інстанції рішення (хоча й з приводу зворотної дії в часі цієї норми Верховний Суд вже звернувся із конституційним поданням до Конституційного Суду України [5]); водночас вказаний Закон підлягає застосуванню при повторному розгляді судом першої інстанції справи при направленні її Верховним Судом на новий судовий розгляд), то в другому випадку, на відміну від судів першої та апеляційної інстанцій, Верховний Суд (як Касаційний господарський, так й Касаційний цивільний) дотримується позиції про те, що дія (застосування) положень вказаного Закону залежить від наведеного в позовній заяві обґрунтування позову про витребування майна – від добросовісного чи недобросовісного набувача. Тобто якщо в позовній заяві міститься посилання на недобросовісність набувача майна, то Закон № 4292-IX не підлягає застосуванню, а відтак й вимога щодо попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна не діє (наприклад, постанови Верховного Суду від 12 листопада 2025 року у справі № 127/8274/24, від 1 грудня 2025 року у справі № 354/419/25, від 1 грудня 2025 року у справі № 910/4258/25, від 14 січня 2026 року у справі № 354/160/25, від 28 січня 2026 року у справі № 922/2555/21).

Такий підхід щодо тлумачення положень зазначеного Закону № 4292-IX, зокрема в частині його дії за колом осіб – добросовісний/недобросовісний набувач, статус якого визначається (зазначається в позовній заяві) лише суб'єктивною думкою позивача – органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора, очевидно не відповідає задекларованій у пояснювальній записці до законопроекту меті, яка загалом зводиться до унеможливлення випадків додаткового звернення добросовісного набувача до держави щодо відшкодування шкоди, завданої йому внаслідок витребування майна (якщо держава не забезпечила непорушність права власності) [3]. А відтак проблема реаліза-

ції механізму захисту прав та інтересів добросовісного набувача майна залишається актуально.

Як в науковій літературі [6; 7; 8], так й серед юристів-практиків, зокрема суддів [9; 10; 11] не втрачається інтерес до питання захисту прав добросовісного набувача (шляхом відшкодування йому збитків) у випадку витребування в нього майна з чужого незаконного володіння, особливо у світлі прийняття вищевказаного Закону. Проте увага приділяється більше саме матеріально-правовим аспектам захисту прав добросовісного набувача, а не особливостям реалізації вказаного механізму в цивільному судочинстві.

Тому необхідним є науково-практичний аналіз положень вищевказаного Закону № 4292-ІХ в частині його процесуальних норм для визначення підстав застосування судами запровадженого цим Законом механізму захисту прав добросовісного набувача майна у спосіб внесення позивачем (органом державної влади, органом місцевого самоврядування, прокурором) на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, про витребування якого пред'явлено позов, що й ставить за мету наша стаття.

Так, зокрема, вищевказаним Законом № 4292-ІХ частину четверту статті 177 ЦПК України доповнено абзацом другим такого змісту: “У разі подання органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором позовної заяви про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади до позову додаються документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви”.

В результаті здійсненого Верховним Судом в наведених вище справах тлумачення зазначених положень Закону № 4292-ІХ виникла ситуація, коли прийняття судом першої інстанції до розгляду (продовження розгляду) позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування, прокурора про витребування майна у добросовісного набувача залежить не від внесення позивачем на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, а виключно від наведеної позивачем в позовній заяві

його суб'єктивної оцінки статусу набувача майна (відповідача) як добросовісного або недобросовісного (іншими словами, якщо позивач вважає набувача майна недобросовісним, то, за висновком Верховного Суду, застосування Закону № 4292-IX виключається лише за одним “бажанням” позивача).

Водночас в ряді інших справ Верховний Суд при вирішенні позовних вимог про витребування майна як раз дотримується підходу щодо необхідності оцінки судом добросовісності дій фактичного реєстраційного володільця, який набув право власності на спірну земельну ділянку на підставі правочину, а також пропорційності втручання у його право власності у відповідності до статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (постанова Верховного Суду від 1 травня 2024 року у справі № 369/2859/22). Тобто відповідь на питання, чи є набувач добросовісним чи недобросовісним, надає суд під час оцінки доказів, а не на стадії відкриття провадження у справі [9]. Отже, оцінка добросовісності/недобросовісності набувача майна здійснюється у кожному конкретному випадку саме судом [10], а не позивачем, виходячи із напрацьованих Верховним Судом критеріїв (наприклад, постанови Верховного Суду від 12 листопада 2025 року у справі № 127/8274/24, від 23.10.2019 у справі № 922/3537/17, від 11 березня 2025 року у справі № 922/647/22, від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17).

Проте, навіть у випадку встановлення судом на підставі досліджених доказів факту добросовісності набувача, автоматичне застосування Закону № 4292-IX не відбудеться, оскільки суд має встановити можливість втручання у право власності за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, зокрема з урахуванням критерію “пропорційності” (постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 січня 2025 року у справі № 446/478/19). Тобто суди повинні оцінювати співвідношення між втручанням у право власності та суспільним інтересом, дотримуючись принципу пропорційності [11]. В цьому контексті судді Верховного Суду, наголошуючи на необхідності дотримання принципу пропорційності під час втручання у право мирного володіння майном, згадують постанову Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2023 року у справі № 633/408/18, у якій із посиланням на практику Європейського суду з прав людини наголошено, що добросовісний набувач не

повинен нести індивідуальний і надмірний тягар, зокрема у випадках позбавлення майна без належної компенсації. Також згадується рішення ЄСПЛ у справі “Рисовський проти України” (заява № 29979/04, рішення від 20 жовтня 2011 року). Наголошується, що підходи ЄСПЛ у справах про захист права на мирне володіння майном мають системний характер і залишаються актуальними для українських судів; ці рішення ЄСПЛ підтверджують неприпустимість покладення на добросовісного набувача негативних наслідків помилок або зловживань з боку держави [10].

Таким чином, з урахуванням того, що оцінка добросовісності/недобросовісності набувача майна здійснюється саме судом, що можливе лише за результатами дослідження доказів і встановлення всіх обставин конкретної справи під час розгляду справи по суті (а не на стадії вирішення питання про відкриття провадження у справі), тому посилення позивача (органу державної влади, органу місцевого самоврядування, прокурора) в своїй позовній заяві про витребування майна на “недобросовісність набувача” не може бути правовою підставою для незастосування положень Закону № 4292-IX в частині попереднього внесення позивачем на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна (як умови прийняття позову до провадження або його подальшого розгляду). Крім того, з огляду на висновки Верховного Суду у вищенаведених справах, у випадку встановлення судом добросовісності набувача за результатами розгляду позову, який було обґрунтовано недобросовісністю набувача і у зв’язку з цим позивачем не було внесено на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, суд зобов’язаний відмовити в позові саме з мотивів невнесення на депозитний рахунок суду грошових коштів. Тобто позивач, діючи відповідно до наведених роз’яснень Верховного Суду, який під час звернення до суду не вніс на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна (вважаючи набувача майна недобросовісним), фактично буде позбавлений можливості (тобто не встигне) внести грошові кошти на депозитний рахунок суду у випадку, якщо суд дійде висновку саме про добросовісність набувача. Такий підхід навряд чи можна визнати справедливим, а тлумачення вказаних положень Закону в такий спосіб розумним. А відтак, внесення на депозитний рахунок суду вартості спірного майна має бути обов’яз-

ковою умовою прийняття позову до розгляду (або умовою подальшого розгляду такого позову) незалежно від посилання в позовній заяві на добросовісність/недобросовісність набувача майна.

Такий висновок також впливає зі змін, внесених вищевказаним Законом № 4292-IX до статті 265 ЦПК України, відповідно до яких: “У разі відмови у задоволенні позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, закриття провадження у справі, залишення позову без розгляду суд вирішує питання про повернення позивачу внесених ним на депозитний рахунок суду грошових коштів як компенсації вартості майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, а у разі задоволення позову – про перерахування грошових коштів на користь добросовісного набувача”. Зі змісту цих законодавчих змін прямо впливає, що на стадії ухвалення судового рішення (чи-то рішення по суті спору, чи-то ухвали про закриття провадження у справі або залишення позову без розгляду) грошові кошти у розмірі вартості спірного майна, про витребування якого пред’явлено позов, вже мають перебувати на депозитному рахунку суду незалежно від підстав заявленого позову (добросовісність/недобросовісність набувача).

З огляду на викладене варто підтримати рішення Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду про необхідність відступу від вищенаведеного висновку Верховного Суду, адже такий висновок нівелює усі зміни до ЦК України, ЦПК та ГПК України щодо захисту прав добросовісного набувача, не передбачає належного обґрунтування підстав відмови у позові, оскільки ЦПК України, ні ГПК України не містять положень щодо відмови в позові у разі встановлення добросовісності набувача, це призведе до порушення процедури звернення з позовом та відкриття провадження в справі, що провокує вияви правового нігілізму та змушує суди здійснювати судочинство з порушенням процедури й неможливістю ухвалення законного рішення (ухвала від 18 березня 2026 року у справі № 399/296/25).

1. Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Лист Верховного Суду України від 24.11.2008. *Офіційний веб-сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-08#Text>. 2. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: постановва Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9. *Офіційний веб-сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>. 3. Пояснювальна записка до проекту Закону України “Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача” № 12089 від 03.10.2024. *Офіційний веб-сайт Верховної Ради України*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/pubFile/2551562>. 4. Слід припинити корупційні схеми ввідикації, за допомогою яких у добросовісних набувачів забирають майно – співавтор пояснив суть законопроекту про захист прав добросовісного набувача. Веб-сайт Судово-юридичної газети, 11 березня 2025. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/325353-sleduet-prekratit-korruptsionnye-skhemu-vindikatsiis-pomoschyu-kotorykh-u-dobrosovestnykh-priobretateley-otbirayut-imuschestvo-soavtor-obyasnil-sut-zakonoproekta-o-zaschite-prav-dobrosovestnogo-priobretatelya>. 5. Суд перевірить на конституційність положення Закону щодо посилення захисту прав добросовісного набувача. *Офіційний веб-сайт Конституційного Суду України*. URL: <https://ccu.gov.ua/novyna/sud-pereviryt-na-konstytuciynist-polozhennya-zakonu-shhodoposulennya-zahystu-prav>. 6. Гладь Ю. Захист прав добросовісного набувача у разі витребування майна з чужого незаконного володіння. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Вип. 3 (11). С. 117-121. URL: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/178/177>. 7. Миколіук М. О. Проблематика захисту прав добросовісного набувача в українському цивільному праві. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 6. С. 91-94. URL: https://lsej.org.ua/6_2024/23.pdf. 8. Плахотнік Р. А. Доступ до правосуддя в аспекті Закону України “Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача”. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2025. Вип. 90, ч. 2. С. 170-178. URL: <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/341076/329104>. 9. Навроцький Д. Концепція “добросовісного” набувача як запорука захисту прав на землю. *Офіційний веб-сайт Національної асоціації адвокатів України*, 22.12.2025. URL: <https://unba.org.ua/publications/11146-koncepciya-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-zaporuka-zahystu-prav-na-zemlyu.html>. 10. Суддя ВС у КГС висвітлив підходи до захисту прав добросовісних набувачів. *Офіційний веб-сайт Верховного Суду*, 23 грудня 2025. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1940728/>. 11. Суддя ВП ВС розповів про захист прав добросовісного набувача як складову правової визначеності. *Офіційний веб-сайт Верховного Суду*, 28 квітня 2026. URL: <https://court.gov.ua/archive/2017354/>.

References

1. Uzahalnennia praktyky rozghliadu sudamy tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochnyiv nediisnymy: *Lyst Verkhovnoho Sudu Ukrainy* vid 24.11.2008. *Ofitsiyni veb-sait Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-08#Text>.
2. Pro sudovu praktyku rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochnyiv nediisnymy: postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 06.11.2009 № 9. *Ofitsiyni veb-sait Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>.
3. Poiasniuvalna zapyska do proektu Zakonu Ukrainy “Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha” № 12089 vid 03.10.2024. *Ofitsiyni veb-sait Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/pubFile/2551562>.
4. Slid prypynyty koruptsiini skhemy vindykatsii, za dopomohou yakykh u dobrosovisnykh nabuvachiv zabyraut maino – spivavtor poiasnyv sut zakonoproektu pro zakhyst prav dobrosovisnoho nabuvacha. *Veb-sait Sudovo-iurydychnoi hazety*, 11 bereznia 2025. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/325353-sleduet-prekratit-korruptsionnye-skhemy-vindikatsii-s-pomoschyu-kotorykh-u-dobrosovestnykh-priobretateley-otbirayut-imuschestvo-soavtor-obyasnil-sut-zakonoproekta-o-zaschite-prav-dobrosovestnogo-priobretatelya>.
5. Sud pereviryt na konstytutsiiniist polozhennia Zakonu shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha. *Ofitsiyni veb-sait Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy*. URL: <https://ccu.gov.ua/novyna/sud-pereviryt-na-konstytutsiynist-polozhennia-zakonu-shchodo-posylennia-zahystu-prav>.
6. Hlado Yu. Zakhyst prav dobrosovisnoho nabuvacha u razi vytrebuvannia maina z chuzhoho nezakonnoho volodinnia. *Aktualni problemy pravoznavstva*. 2017. Vyp. 3 (11). S. 117-121. URL: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/178/177>.
7. Mykoliuk M. O. Problematyka zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha v ukrainskomu tsyvilnomu pravi. *Yurydychni naukovyi elektronnyi zhurnal*. 2024. № 6. S. 91-94. URL: https://lsej.org.ua/6_2024/23.pdf.
8. Plakhotnik R. A. Dostup do pravosuddia v aspekti Zakonu Ukrainy “Pro vnesennia zmin do Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy shchodo posylennia zakhystu prav dobrosovisnoho nabuvacha”. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu*. Serii: Pravo. 2025. Vyp. 90, ch. 2. S. 170-178. URL: <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/341076/329104>.
9. Navrotskiy D. Kontseptsiiia “dobrosovisnoho” nabuvacha yak zaporuka zakhystu prav na zemliu. *Ofitsiyni veb-sait Natsionalnoi asotsiatsii advokativ Ukrainy*, 22.12.2025. URL: <https://unba.org.ua/publications/11146-koncepciya-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-zaporuka-zahystu-prav-na-zemlyu.html>.
10. Suddia VS u KHS vysvitlyv pidkhody do zakhystu prav dobrosovisnykh nabuvachiv. *Ofitsiyni veb-sait Verkhovnoho Sudu*, 23 hrudnia 2025. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1940728/>.
11. Suddia VP VS rozpoviv pro zakhyst prav dobrosovisnoho nabuvacha yak skladovu pravovoi vyznachenosti. *Ofitsiyni veb-sait Verkhovnoho Sudu*, 28 kvitnia 2026. URL: <https://court.gov.ua/archive/2017354/>.

Koroied Serhii. Problems of implementing the mechanism for protecting the rights of a good faith purchaser of property in civil proceedings

The article is focused on a scientific and practical analysis of the provisions of the Law of Ukraine “On Amendments to the Civil Code of Ukraine to Strengthen the Protection of the Rights of a Good Faith Purchaser” dated March 12th, 2025 №. 4292-IX in part of its procedural norms in order to determine the grounds for the application by the courts of the mechanism introduced by this Law to protect the rights of a good faith purchaser of property in the form of a deposit by the plaintiff (state authority, local government body, prosecutor) of funds in the amount of the value of the disputed property to the court’s escrow account. The clarifications of the Supreme Court of Ukraine regarding the protection of property rights and interests of a good faith purchaser of property that existed before the entry into force of the specified Law are provided. The analysis of the Supreme Court’s judgments is carried out, which adheres to the position that the application of the specified Law depends on the justification of the lawsuit for the recovery of property provided in the lawsuit – from a good faith or bad faith purchaser. It is emphasized that such an approach to interpreting the provisions of the said Law, in particular in terms of its effect on the circle of persons – a good faith/bad faith purchaser, whose status is determined (indicated in the lawsuit) only by the subjective opinion of the plaintiff, obviously does not correspond to the purpose declared in the explanatory note to the draft law. At the same time, the conclusions of the Supreme Court in other cases are cited, in which the latter, when resolving lawsuits for the recovery of property, adheres to the approach regarding the need for the court to assess the good faith of the actions of the actual registered owner, who acquired the right of ownership on the disputed property on the basis of a transaction, as well as the proportionality of interference with his right of ownership. The conclusion is substantiated that the assessment of the good faith/bad faith of the purchaser of property is carried out by the court based on the results of the examination of evidence and the establishment of all circumstances during the consideration of the case on the merits (and not at the stage of deciding the issue of opening proceedings in the case). Therefore, the plaintiff’s reference in his lawsuit for the recovery of property to the «bad faith of purchaser» cannot be a legal basis for not applying the provisions of the specified Law regarding the preliminary deposit by the plaintiff of funds in the amount of the value of the disputed property into the court’s escrow account (as a condition for accepting the claim for proceedings or its further consideration).

Key words: property right, property, recovery, property value, court escrow account, compensation, good faith purchaser, protection, court.

Дата першого надходження рукопису до редакції: 05.03.2026 р.

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 14.03.2026 р.

Дата публікації: 28.04.2026 р.