

**Постанова
Іменем України
12 лютого 2020 року
м. Київ**

**справа № 457/906/17
провадження № 61-14458св19**

**Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду:
головуючого - Червинської М. Є.,**

**суддів: Бурлакова С. Ю. (суддя-доповідач), Зайцева А. Ю., Коротенка Є. В., Коротуна В. М.,
учасники справи:**

позивач - ОСОБА_1 ,

відповідач - ОСОБА_2 ,

третя особа - приватний нотаріус Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3,
розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_2 на рішення
Трускавецького міського суду Львівської області від 14 грудня 2018 року у складі судді Марчука В. І. та
постанову Львівського апеляційного суду від 08 липня 2019 року в складі колегії суддів: Шеремети Н. О.,
Крайник Н. П., Цяцяка Р. П.,

ВСТАНОВИВ:

1. Описова частина

Короткий зміст позовних вимог

У серпні 2017 року ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом до ОСОБА_2 , третя особа: приватний нотаріус Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3, про визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, скасування державної реєстрації права власності, визнання права власності.

Позовна заява мотивована тим, що договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА_1 за реєстровим

№ 398 ним укладено під впливом обману зі сторони ОСОБА_2 , який зобов'язався сплатити йому кошти за спірну квартиру до двох тижнів після укладення вищезазначеного договору, мотивуючи оформленням, з його слів, кредиту під заставу даної квартири. Саме такими обставинами відповідач пояснював необхідність укладення спірного договору купівлі-продажу швидше, аніж проведення розрахунку, для того, щоб оформити договір іпотеки щодо даної квартири необхідно, щоб вона перебувала у його власності. Однак коштів за договором купівлі-продажу квартири відповідач не сплатив, а позивач таких не отримував.

Просив визнати недійсним договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА_1 за реєстровим

№ 398, посвідчений приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3; скасувати державну реєстрацію права власності на квартиру АДРЕСА_1 за ОСОБА_2 , зареєстровану на підставі договору купівлі-продажу квартири від 10 травня 2016 року, укладеного між ОСОБА_1 та

ОСОБА_2 та посвідченого приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3, реєстровий № 398; визнати за ОСОБА_1 право власності на квартиру

АДРЕСА_1 .

Короткий зміст рішень судів першої та апеляційної інстанцій

Рішенням Трускавецького міського суду Львівської області від 14 грудня 2018 року, залишеним без змін постановою Львівського апеляційного суду

від 08 липня 2019 року, позов ОСОБА_1 задоволено.

Визнано недійсним договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА_1 , укладений 10 травня 2016 року між ОСОБА_1 та ОСОБА_2 , посвідчений приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3, реєстровий № 398.

Скасовано державну реєстрацію права власності на квартиру АДРЕСА_1 за ОСОБА_2, зареєстровану на підставі договору купівлі-продажу квартири від 10 травня 2016 року, укладеного між ОСОБА_1 та ОСОБА_2, посвідченого приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3, реєстровий № 398.

Визнано за ОСОБА_1 право власності на квартиру АДРЕСА_1. Вирішено питання про розподіл судових витрат.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, дійшовши висновку, що покупець ОСОБА_2 кошти за придбану ним на підставі договору купівлі-продажу квартиру продавцю ОСОБА_1 не передав, а продавець такі кошти від покупця не отримувал, вважав, що правочин було вчинено внаслідок обману зі сторони відповідача щодо позивача.

Рух справи у суді касаційної інстанції

Ухвалою Верховного Суду від 30 січня 2020 року справу № 457/906/17, призначено до судового розгляду.

Аргументи учасників справи

Короткий зміст касаційної скарги та її узагальнені аргументи

У липні 2019 року ОСОБА_2 подав касаційну скаргу до Верховного Суду, у якій, посилаючись на неправильне застосування судом норм матеріального права та порушення норм процесуального права, просив скасувати оскаржені судові рішення та ухвалити нове рішення про відмову в задоволенні позову.

Доводи особи, яка подала касаційну скаргу

Касаційна скарга мотивована тим, що на позивача не було вчинено жодного психологічного чи фізичного тиску. Експертом не надано жодного висновку про те, що ОСОБА_2 ввів в оману ОСОБА_1, що сторонами порушені істотні умови договору, що одна сторона зобов'язалась перед іншою стороною виконати істотну умову договору, але не виконала. Крім того, позивач уже звертався до суду з позовом про розірвання спірного договору, у задоволенні якого рішенням Львівського апеляційного суду від 14 серпня 2017 року відмовлено.

Доводи інших учасників справи

Інші учасники справи не скористались своїм правом на подання до суду своїх заперечень щодо змісту і вимог касаційної скарги, відзиву на касаційну скаргу до касаційного суду не направили.

Фактичні обставини справи, встановлені судом

Суд установив, що 10 травня 2016 року між ОСОБА_1 та ОСОБА_2 було укладено договір купівлі-продажу квартири АДРЕСА_1 за реєстровим № 398, посвідчений приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3

У пункті 5 вищезазначеного договору сторони зазначили: «5. Купівлю-продаж зазначеної квартири, що відчужується за цим Договором, Сторони за договором, здійснюємо за - 404 240,00 грн. (чотириста чотири тисячі двісті сорок гривень 00 коп.), які Покупець, сплатив Продавцеві, до підписання цього договору в повному обсязі. Таку вартість квартири, яка є Предметом цього Договору, визначено Сторонами за взаємним погодженням, за відсутності примусу як будь-якої зі Сторін, так і з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин. Сторони свідчать, що вони обізнані стосовно ринкових цін на аналогічні квартири, на їх розсуд визначена в цьому Договорі вартість саме квартири, яка є Предметом цього Договору, є справедливою і відповідає її дійсній вартості. Підписання цього Договору Продавцем є підтвердженням факту повного розрахунку за Предмет цього Договору, та свідчить про відсутність у них до Покупця будь-яких претензій фінансового та майнового характеру. Сторони свідчать, що усі платежі (розрахунки) за Договором, здійснювались з дотриманням вимог статті 1087 Цивільного кодексу України».

Договір підписано продавцем - ОСОБА_1 та покупцем - ОСОБА_2 у присутності приватного нотаріуса Трускавецького нотаріального округу Львівської області ОСОБА_3

2. Мотивувальна частина

Позиція Верховного Суду

Згідно з частиною третьою статті 3 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) провадження в цивільних справах здійснюється відповідно до законів, чинних на час вчинення окремих процесуальних дій, розгляду і вирішення справи.

Відповідно до положень частини другої статті 389 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) підставами касаційного оскарження є неправильне застосування судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права.

Частинами першою, другою статті 400 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) передбачено, що під час розгляду справи в касаційному порядку суд перевіряє в межах касаційної скарги правильність застосування судом першої або апеляційної інстанції норм матеріального чи процесуального права і не може встановлювати або (та) вважати доведеними обставини, що не були встановлені в рішенні чи відкинуті ним, вирішувати питання про достовірність або недостовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими.

Суд касаційної інстанції перевіряє законність судових рішень лише в межах позовних вимог, заявлених у суді першої інстанції.

Вивчивши матеріали справи, перевіривши доводи касаційної скарги, Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду дійшов висновку, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав.

Мотиви і доводи, з яких виходить Верховний Суд та застосовані норми права

Відповідно до статті 655, частини першої статті 656 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України) за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Відповідно до частини п'ятої статті 656, частини першої статті 657, статті 202, 205, 207, 208, 209 ЦК України договір купівлі-продажу житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Судами правильно встановлено, що 10 травня 2016 року між ОСОБА_1 та ОСОБА_2 було укладено договір купівлі-продажу квартири

АДРЕСА_1 за реєстровим № 398, посвідчений приватним нотаріусом Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3 Таким чином правочин був вчинений у письмовій, нотаріально посвідченій формі.

Нотаріальне посвідчення правочину не робить його окремою формою, а є різновидом письмової форми. Правочини, які посвідчуються нотаріально, відрізняються від інших правочинів, учинених без такого посвідчення, лише тим, що спеціально уповноважена посадова особа - нотаріус, здійснює на письмовому документі посвідчувальний напис.

Відповідно до частини першої, другої статті 54 Закону України «Про нотаріат» нотаріуси посвідчують угоди, щодо яких законодавством встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін й інші угоди. Нотаріуси перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін.

Частини дев'ята - чотирнадцять статті 44 Закону України «Про нотаріат» встановлюють повноваження нотаріуса для встановлення дійсного наміру сторін правочину. У разі наявності сумнівів щодо уповноваженого представника, а

також його цивільної дієздатності та правоздатності нотаріус має

право зробити запит до відповідної фізичної чи юридичної особи. Нотаріус зобов'язаний встановити дійсні наміри кожної із сторін до вчинення правочину, який він посвідчує, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину. Встановлення дійсних намірів кожного з учасників правочину здійснюється шляхом встановлення нотаріусом однакового розуміння сторонами значення, умов правочину та його правових наслідків для кожної із сторін. Встановлення дійсних намірів однієї із сторін правочину може бути здійснено нотаріусом за відсутності іншої сторони з метою виключення можливості стороннього впливу на її волевиявлення. Правочин посвідчується нотаріусом, якщо кожна із сторін однаково розуміє значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи сторін на правочині.

Усі наведені вимоги законодавства покликані забезпечити правочин, а отже, і права осіб, яких цей правочин стосується. Крім того, правочин, посвідчуваний нотаріально, має вищий ступінь доказовості волі особи та інших чинників, з якими пов'язує закон набуття, зміну та припинення цивільних прав, оскільки нотаріус, посвідчуючи правочин, має здійснити чимало дій, які спрямовані на доведеність правочину вимогам закону. З викладеного вище можна зробити висновок, що дії нотаріуса слугують укріпленню права через встановлення зовнішнього посвідчувального напису, що свідчить про існування права. Підсилення вагомості договору надає його нотаріальне посвідчення, оскільки до цього залучається спеціально визначена державною особою - нотаріус.

Позовні вимоги, а також оскаржувані судові рішення мотивовані тим, що покупець ОСОБА_2 кошти за придбану ним на підставі договору купівлі-продажу квартиру продавцю ОСОБА_1 не передав, а продавець такі кошти від покупця не отримувал, дійшов висновку про те, що правочин було вчинено внаслідок обману зі сторони відповідача щодо позивача.

Відповідно до 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.

Частиною першою статті 230 ЦК України передбачено, що якщо одна із сторін правочину навмисно ввела другу сторону в оману щодо обставин, які мають істотне значення (частина перша статті 229 цього Кодексу), такий правочин визнається судом недійсним. Обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування.

Правочин (договір) під впливом обману, вчинений як стороною такого правочину, так і третьою особою, може бути визнаний судом недійсним за позовом потерпілого.

Ознакою обману є умисел у діях однієї зі сторін правочину. Особа знає про наявність чи відсутність певних обставин і про те, що друга сторона, якби вона володіла цією інформацією, не вступила б у правовідносини, не вигідні для неї. Обман також має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона навмисно замовчує про обставини, про які особа повинна була повідомити при тій сумлінності, яка від нього була потрібна за умовами обороту. Наявність умислу в діях відповідача, істотність значення обставин, щодо яких особу введено в оману, і сам факт обману повинна довести особа, яка діяла під впливом обману. Обман щодо мотивів правочину не має істотного значення.

Правочин, укладений під впливом обману, може бути визнаний недійсним лише тоді, коли потерпілий був обманутий, і такий обман знаходиться у причинному зв'язку з його рішенням про вчинення правочину (договору). При цьому підлягає встановленню умисел особи, яка вчинила обман.

Разом з тим, слід розрізняти обман як підставу визнання правочину недійсним, що має відбутися до вчинення правочину і невиконання сторонами умов договору як підстава для розірвання договору (після вчинення правочину). Так, відповідно до частини першої статті 691 ЦК України покупець зобов'язаний оплатити товар за ціною, встановленою у договорі купівлі-продаж. Відповідно до частини першої статті 692 ЦК України покупець зобов'язаний оплатити товар після його прийняття або прийняття товаророзпорядчих документів на нього, якщо договором або актами цивільного законодавства не встановлений інший строк оплати товару.

За змістом укладеного 10 травня 2016 року договору купівлі-продажу квартири сторони дійшли згоди щодо всіх істотних умов договору, зокрема, у пункті 5 договору купівлі-продажу квартири від 10 травня 2016 року зазначено, що купівлю-продаж квартири АДРЕСА_1 здійснено за 404 240 грн, які покупець сплатив продавцеві (позивачу) до підписання цього договору в повному обсязі. Також відповідно до пункту 5 зазначеного договору підпис продавця є підтвердженням факту повного розрахунку за договором.

Позивач підписав договір купівлі-продажу квартири від 10 травня 2016 року без будь-яких зауважень та застережень, що свідчить про надання ним згоди по всіх його істотних умовах, а також свідчить про виконання покупцем обов'язку з сплати ціни договору купівлі-продажу.

За змістом частини першої статті 103 ЦПК України суд призначає експертизу у справі за сукупності таких умов: 1) для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання у сфері іншій, ніж право, без яких встановити відповідні обставини неможливо; 2) сторонами (стороною) не надані відповідні висновки експертів із цих самих питань або висновки експертів викликають сумніви щодо їх правильності.

Зважаючи на істотні протиріччя в поясненнях сторін щодо проведення розрахунку за оспорюваним договором купівлі-продажу, судом першої інстанції було призначено у даній справі судову психологічну експертизу з використанням поліграфа.

На вирішення експерта судом було поставлено два запитання:

«1. Чи передавав ОСОБА_2 грошові кошти у розмірі 404 204,00 грн за купівлю квартири АДРЕСА_1 ОСОБА_1 перед укладенням договору купівлі-продажу від 10 травня 2016 року, а також чи наявні в пам'яті ОСОБА_2 об'єктивні дані про факт передачі ОСОБА_1 грошових коштів у сумі 404 240, 00 грн одним траншем в приміщенні нотаріальної контори приватного нотаріуса ОСОБА_3, яка знаходиться за адресою: АДРЕСА_2;

2. Чи отримав ОСОБА_1 від ОСОБА_2 грошові кошти у розмірі 404 240,00 грн за продаж квартири АДРЕСА_1 »

Відповідно до висновку експерта № 01805/018-Д за результатами проведення судової психологічної експертизи (опитування із застосуванням спеціального технічного пристрою - комп'ютерного поліграфа), складеного 04 липня 2018 року, на перше запитання відповідь надати неможливо, оскільки ОСОБА_2 добровільної згоди на проведення опитування із застосуванням комп'ютерного поліграфа не надав, посилаючись на статтю 28 Конституції України, у зв'язку з чим опитування із ОСОБА_2 не проводилось. Щодо другого запитання, то експерт зазначив, що в ході експертизи (опитування з використанням комп'ютерного поліграфа) у громадянина ОСОБА_1 не виявляються виражені психофізіологічні реакції та емоційне збудження на запитання, які могли б свідчити про те, що ОСОБА_1 отримав від ОСОБА_2 грошові кошти у розмірі 404 240,00 грн за продаж квартири АДРЕСА_1 .

Згідно з частиною першою статті 76 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) 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: письмовими, речовими і електронними доказами; висновками експертів; показаннями свідків.

Статтею 79 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) встановлено, що достовірними є докази, на підставі яких можна встановити дійсні обставини справи.

Відповідно до частини першої статті 80 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) достатніми є докази, які у своїй сукупності дають змогу дійти висновку про наявність або відсутність обставин справи, які входять до предмета доказування.

Статтею 110 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) передбачено, що висновок експерта для суду не має заздалегідь встановленої сили і оцінюється судом разом з іншими доказами за правилами, встановленими статтею 89 цього Кодексу. Відхилення судом висновку експерта повинно бути мотивоване в судовому рішенні.

При перевірці й оцінці експертного висновку суд повинен з'ясувати достатність поданих експертів об'єктів дослідження; повноту відповідей на поставлені питання та їх відповідність іншим фактичним даним; узгодженість між дослідницькою частиною та підсумковим висновком експертизи; обґрунтованість експертного висновку та його узгодженість з іншими матеріалами справи.

У порушення вказаних вимог процесуального законодавства, суди першої та апеляційної інстанцій, незважаючи на те, що із висновку експертизи експерта № 01805/018-Д, який покладено в основу рішень, не

вбачається, що ОСОБА_2 ввів в оману ОСОБА_1, не врахували та залишили поза увагою, що аргументи позивача фактично зводяться до викладення обставин неналежного виконання відповідачем умов укладеного договору, які відповідно до положень статті 230 ЦК України не дають підстав для встановлення введення позивача в оману під час укладання договору.

Висновки за результатами розгляду касаційної скарги

За змістом статті 412 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) підставами для скасування судових рішень повністю або частково і ухвалення нового рішення у відповідній частині або зміни рішення є неправильне застосування норм матеріального права або порушення норм процесуального права. Порушення норм процесуального права може бути підставою для скасування або зміни рішення лише за умови, якщо це порушення призвело до ухвалення незаконного рішення. Неправильним застосуванням норм матеріального права вважається: неправильне тлумачення закону або застосування закону, який не підлягає застосуванню, або незастосування закону, який підлягав застосуванню. Зміна судового рішення може полягати в доповненні або зміні його мотивувальної та (або) резолютивної частини.

Враховуючи, що суди першої та апеляційної інстанцій ухвалили рішення з неправильним застосуванням норм матеріального права, такі рішення підлягають скасуванню з ухваленням нового рішення про відмову у задоволенні позову.

Розподіл судових витрат

Згідно з підпунктами «б», «в» пункту 4 частини першої статті 416 ЦПК України

(в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) резолютивна частина постанови суду касаційної інстанції складається, в тому числі, і з нового розподілу судових витрат, понесених у зв'язку із розглядом справи у суді першої інстанції та апеляційної інстанції, - у разі скасування рішення та ухвалення нового рішення або зміни рішення, а також розподілу судових витрат, понесених у зв'язку з переглядом справи у суді касаційної інстанції.

За правилом частини першої статті 141 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги) судовий збір покладається на сторони пропорційно розміру задоволених позовних вимог.

Враховуючи, що Верховний Суд зробив висновок про задоволення вимог касаційної скарги, скасування оскаржуваних судових рішень з ухваленням нового про відмову у задоволенні позову, тому судовий збір, сплачений ОСОБА_2 за подання апеляційної та касаційної скарг, підлягає компенсації заявнику за рахунок ОСОБА_1. Судові витрати, понесені ОСОБА_1 під час розгляду справи у суді першої інстанції, покладаються на нього.

Керуючись статтями 141, 400, 409, 410, 412, 416 ЦПК України (в редакції, чинній на дату подання касаційної скарги), Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду

ПОСТАНОВИВ:

Касаційну скаргу ОСОБА_2 задовольнити.

Рішення Трускавецького міського суду Львівської області від 14 грудня 2018 року та постанову Львівського апеляційного суду від 08 липня 2019 року скасувати, ухвалити нове рішення.

У задоволенні позову ОСОБА_1 до ОСОБА_2, третя особа: приватний нотаріус Трускавецького міського нотаріального округу ОСОБА_3, про визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, скасування державної реєстрації права власності, визнання права власності відмовити.

Стягнути з ОСОБА_1 на користь ОСОБА_2 судові витрати, понесені у зв'язку з переглядом справи у суді касаційної інстанції, у розмірі 10 644,80 грн.

Стягнути з ОСОБА_1 на користь ОСОБА_2 судові витрати, понесені у зв'язку з переглядом справи у суді апеляційної інстанції, у розмірі 2 881,50 грн.

Постанова суду касаційної інстанції набирає законної сили з моменту її прийняття, є остаточною і оскарженню не підлягає.

Головуючий

М. Є. Червинська

Судді:

С. Ю. Бурлаков

А. Ю. Зайцев

Є. В. Коротенко

В. М. Коротун