DOI: 10.33498/louu-2026-02-181



Максим Миколюк

аспірант кафедри цивільного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(Харків, Україна)
ORCID ID: https://orcid.org/0009-0007-7622-339X
mikolukmaksim@gmail.com

УДК 347.27

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ КОНСТРУКЦІЇ ДОБРОСОВІСНОГО ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Анотація. У статті досліджується проблематика захисту добросовісного іпотекодержателя у правовому конфлікті із власником майна. Проаналізовано ситуацію, коли незаконний володілець передає майно в іпотеку, а власник, повернувши його, опиняється з обтяженням, установленим без його волі. Констатовано, що конструкція "добросовісного іпотекодержателя" не передбачена Цивільним кодексом України та формується судовою практикою Верховного Суду переважно на основі принципу добросовісності.

Досліджено правові підстави застосування зазначеної конструкції через призму механізму подолання прогалин у цивільному праві. Встановлено, що відсутність відповідної норми може вказувати на "кваліфіковану мовчанку законодавця", а відтак ЦК України може не містити підстав захисту добросовісного іпотекодержателя. Проаналізовано проблемність застосування аналогії закону на основі статей 330, 388 ЦК України та звернення до аналогії права, яке може призводити до конкуренції між засадами добросовісності, справедливості та розумності.

Проведено порівняльний аналіз іноземного досвіду, який свідчить, що ефективним правовим підґрунтям захисту добросовісних набувачів речових прав може вважатися законодавче регулювання реєстраційної системи через принцип публічної довіри до реєстру. Зроблено висновок щодо доцільності врегулювання питання добросовісного набуття речових забезпечувальних прав у процесі рекодифікації цивільного законодавства.

Ключові слова: добросовісність; добросовісний іпотекодержатель; іпотека; захист добросовісного набувача; аналогія закону; аналогія права; реєстраційна система; речові забезпечувальні права.

© Максим Миколюк, 2026

Захист добросовісного набувача є усталеним інструментом підтримки стабільності цивільного обороту та використовується в кожному західному правопорядку. Україна не є винятком. Інститут захисту добросовісного набувача передбачений у статтях 330, 388 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)[1].

[1] Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 02.02.2026).

Водночас на практиці трапляються інші ситуації, в яких протиставлені права та інтереси власника майна й особи, що набула право на таке майно від суб'єкта, який не міг ним розпоряджатися. Ці ситуації доволі схожі з гіпотезою ст. 388 ЦК України (та її зарубіжними аналогами) й стосуються обставин передачі речей у заставу (іпотеку). У таких випадках привертають до себе увагу, з одного боку, інтереси власника майна, який спочатку постраждав від втрати володіння своєю річчю, а з її поверненням опинився в гіршому стані. Правовий режим його майна змінено через те, що іпотека, встановлена незаконним набувачем, збереглася, й на це майно може бути звернене стягнення іпотекодержателем, з яким власник майна не вступав у правовідносини. Іпотекодержатель, зі свого боку, покладався на відомості державних реєстрів, не знав та не міг знати про відсутність у іпотекодавця права на майно, а тому в силу своєї добросовісності не мав би нести негативних наслідків.

На відміну від добросовісного набувача, питання захисту заставодержателя (іпотекодержателя) цивільний закон не регулює. У зв'язку з цим вирішення зазначеного правового конфлікту напрацьовується судовою практикою. Так, у судовій практиці розвивається концепція "добросовісного іпотекодержателя", єдиною нормативною основою захисту якого є принцип доброї совісті.

Аналогічні проблеми можуть виникати й при заставі рухомих речей, однак у сфері іпотечних відносин питання стоїть більш гостро через предмет іпотеки – нерухоме майно (часто квартира або інше житло).

Актуальність проблеми. Верховний Суд (далі – ВС) застосовує конструкцію "добросовісного іпотекодержателя" та вказує на необхідність захисту його інтересів з 2018 року. Серед іншого, у своїх правових позиціях ВС спирається на добросовісність іпотекодержателя, проявом чого вбачає те, що якщо такий іпотекодержатель не знав та не міг знати про відсутність права розпоряджатися майном у іпотекодавця, зокрема покладався на інформацію Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень, то він має бути захищений.

Однак у літературі та наукових публікаціях натепер немає ні докладного аналізу українського права на предмет того, як мав би вирішуватися конфлікт між власником та іпотекодержателем, ні критичного огляду підходу ВС.

Метою статті є комплексний аналіз законодавства і судової практики на предмет співвідношення прав добросовісного іпотекодержателя та власника майна, наявності правової основи для застосування конструкції "добросовісного іпотекодержателя" в цивільному праві України та перспектив вирішення проблеми.

Завданням цього дослідження є:

– на основі практики ВС і ЦК України дослідити наявність підстав застосування принципу добросовісності для захисту іпотекодержателя, зокрема

pravoua.com.ua

необхідного встановлення прогалини та її подолання через механізм аналогій закону та права;

– провести порівняльний аналіз інституту захисту добросовісного набувача та конструкції "добросовісного іпотекодержателя";

– провести аналіз способів вирішення конфлікту між добросовісним іпотекодержателем та власником майна в іноземних правопорядках;

– визначити оптимальні способи врегулювання спірних ситуацій між власником та добросовісним іпотекодержателем.

У статті використані загальнонаукові та спеціально-наукові методи дослідження: формально-логічний, формально-юридичний, системного та порівняльного аналізу, завдяки яким проаналізовано норми українського та європейського законодавства, судові рішення, пов'язані із захистом добросовісного іпотекодержателя. Застосування цих методів дало змогу виявити проблеми застосування конструкції "добросовісного іпотекодержателя" в умовах актуального права України.

Конструкція "добросовісного іпотекодержателя" не передбачена цивільним законодавством та формується у практиці ВС з 2018 р.[2], Зокрема, в одній зі справ ВС наведена найбільш повна аргументація щодо необхідності застосування конструкції "добросовісного іпотекодержателя". За обставинами цієї справи, власник втратив своє майно, а згодом витребував його із чужого незаконного володіння. На певному етапі ланцюга розпорядження спірним майном незаконними володільцями, воно було передане в іпотеку. Повернувши майно, власник набув права, обмеженого іпотекою, тобто його майновий стан погіршився, через що він прагнув відновити свій правовий стан у обсязі, який існував до порушення його права, звернувшись з вимогою про визнання недійсним іпотечного договору. Внаслідок цього постала проблема щодо того, кого варто захищати – власника чи "добросовісного іпотекодержателя".

ВС обрав другий варіант, і ця його позиція заснована, по-перше, на тому, що як *'принцип добросовісності взагалі, так і його прояви (добросовісного іпотекодержателя), не можуть бути обмежені певною сферою (наприклад, не поширюватися при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки)'*. Тому добросовісність іпотекодержателя, відповідно, має враховуватись, а сам іпотекодержатель може захищатися проти власника. Тобто, як зауважує ВС, конструкція "добросовісного іпотекодержателя" хоча й не передбачена

[2] Зокрема, справи: Постанова Верховного Суду від 16.05.2018 у справі № 449/1154/14 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74536892> (дата звернення 02.02.2026); Постанова Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 718/2468/18 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86505212> (дата звернення 02.02.2026); Постанова Верховного Суду від 14.09.2022 у справі № 707/807/21 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106743730> (дата звернення 02.02.2026); Постанова Верховного Суду від 29.09.2021 у справі № 509/1157/18 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100063140> (дата звернення 02.02.2026); Постанова Верховного Суду від 09.12.2020 у справі № 715/32/18 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93595576> (дата звернення 02.02.2026); Постанова Верховного Суду від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121665097> (дата звернення 02.02.2026).

приватним правом, але є проявом принципу доброї совісті. По-друге, спираючись на ст. 330 ЦК України, ВС вважає, що якщо ЦК України допускає набуття права власності добросовісним набувачем від неуповноваженої особи, то набуття обмеженого речового права (іпотеки) також має допускатися правопорядком[3].

На нашу думку, наведений підхід ВС не позбавлений проблем і суперечностей. Суд, констатуючи відсутність конструкції "добросовісного іпотекодержателя" в ЦК України, прямо не вказує, що існує прогалина в цивільно-правовому регулюванні. Водночас це є фундаментальним питанням як для посилання на ст. 330 ЦК України, так і для звернення до засади добросовісності.

Законодавство є зовнішньою формою прояву права. Поняття ж цивільного законодавства нерозривно пов'язане з поняттям цивільного права як галузі, адже цивільно-правові норми набувають зовнішнього (об'єктивного) вираження у нормативно-правових актах, які ухвалюються компетентними органами держави[4]. Зі ст. 8 ЦК України випливає, що прогалина є передумовою звернення до аналогій у цивільному праві України. Функція правотворчості у суду може виникати лише при подоланні прогалин у праві[5]. Крім того, регулятивна функція принципів права проявляється через їхнє застосування за відсутності норми права[6], тобто через механізм аналогії права. С. Погрібний, коментуючи послідовність застосування аналогій, звертав увагу, що вона є абсолютно визначеною та не передбачає різних варіантів поведінки правозастосовного органу, а також зауважував, що 'ніякої "свободи розсуду" у суду при вирішенні справи' немає[7]. Тому для прямого застосування засади добросовісності має існувати прогалина, для подолання якої суд мав би підійти через призму ст. 8 ЦК України.

Прогалина у правовому регулюванні не випливає із самої відсутності норми, яка прямо регулює конкретну ситуацію. До того ж до тексту закону або того, що він розумно передбачає, не слід додавати нічого нового *(casus omissus pro omisso habendus est)* – пропущений випадок має вважатися таким, що пропущений навмисно[8]. Норми, інститути права, нормативно-правові акти, що регулюють певну сферу суспільних правовідносин, є частиною єдиної системи і також повинні розглядатися в сукупності. Закон може спеціально не надавати юридичного значення добросовісності певного учасника цивільних правовідносин і натомість містити послідовне регулювання, яке у відповідному правовому конфлікті вирішить його на користь іншої особи. Наприклад, добросовісність набувача (ст. 388 ЦК України) не

[3] Постанова Верховного Суду від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21 (н 2).
[4] А Дришлюк, *Судова практика в системі джерел цивільного права України* (ЕКУС 2025) 137.
[5] Дришлюк (н 4) 238.
[6] О Петришин (ред), *Загальна теорія права: підручник* (Право 2021) 375.
[7] С Погрібний, 'Аналогія закону та аналогія права як засоби регулювання договірних цивільних відносин' [2010] 5 Теорія і практика інтелектуальної власності 17.
[8] A Scalia, B A Garner, *Reading Law: The Interpretation of Legal Texts* (Thomson/West 2012) 93–100.

pravoua.com.ua

має юридичного значення, якщо майно вибуло з володіння власника поза його волею.

Іпотека обмежує право власності, зокрема такий його елемент, як право розпорядження майном, а також може призвести до припинення права власності внаслідок звернення стягнення на предмет іпотеки[9]. Отже, іпотека, встановлена без передбачених законом підстав, не відповідає настановам, що містяться у ч. 1 та ч. 2 ст. 321 ЦК України. З цього випливає, що у випадку спору між власником та добросовісним іпотекодержателем ЦК України містить підстави для захисту першого та не передбачає підстав захисту другого. Видається, що відсутність конструкції "добросовісного іпотекодержателя" в ЦК України може вказувати на "кваліфіковану мовчанку законодавця"[10].

У будь-якому випадку, звертаючись до аналогій, первинно має бути протестована аналогія закону. Суд, не вказуючи, яку саме аналогію він застосовує, тим не менше посилається на ст. 330 ЦК України.

Водночас стаття ЦК України допускає набуття права власності добросовісним набувачем не в будь-якому випадку. Якщо використовувати аналогію закону на основі статей 330, 388 ЦК України, то вони мають бути враховані в повному обсязі з відповідними винятками. Однак у такому випадку конструкція "добросовісного іпотекодержателя" може бути підірвана.

Так, спір між власником і добросовісним іпотекодержателем виникає у випадку, коли власник повернув втрачене майно, щодо якого під час незаконного володіння була встановлена іпотека. Це означає, що, наймовірніше, могло мати місце вибуття майна з володіння власника поза його волею (саме така ситуація розглядалася у справі № 466/3398/21[11]). Відповідно, у такому випадку правопорядок не бере до уваги добросовісність набувача. Розбудовуючи аналогію, логічно правильним видається, що добросовісність іпотекодержателя так само не має юридичного значення, якщо власник втратив майно поза своєю волею. Такі самі висновки можуть бути зроблені й в інших ситуаціях, коли майно було повернуте власником на підставі винятків, передбачених ст. 388 ЦК України.

Важливо зауважити, що поточна практика ВС не обходить питання винятків. Зокрема, у справі № 466/3398/21 колегія суддів зазначає, що конструкція "добросовісного іпотекодержателя" виключається, коли майно вкрадене у власника або особи, якій власник передав майно у володіння. Однак, по-перше, застосування поняття "викрадення" до нерухомого майна є проблематичним та, по-друге, інститут захисту добросовісного набувача, який має бути використаний для аналогії закону і на який посилається

[9] Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 р. № 8-р/2020 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v008p710-20#Text> (дата звернення 02.02.2026).

[10] А Дришлюк, 'Аналогія закону та аналогія права: динаміка наукового дослідження (сучасний період)' [2011] (17) Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія "Право" 9–14.

[11] Постанова Верховного Суду від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21 (н 2).

суд, містить ширше коло випадків, коли добросовісність набувача не враховується. При застосуванні аналогії усі такі винятки повинні так само враховуватись у спорі власника та добросовісного іпотекодержателя[12].

З наведеного вбачається, що навіть за умови визнання прогалини застосування аналогії закону на основі статей 330, 388 ЦК України для конструкції "добросовісного іпотекодержателя" є проблемним і, навпаки, може слугувати додатковим підґрунтям для висновку, що позов власника, за яким він оспорює укладений з добросовісним іпотекодержателем договір іпотеки, згідно з чинним ЦК України має бути задоволений.

З урахуванням статей 330, 388 ЦК України, які є найближчими для спору між власником і добросовісним іпотекодержателем, сама можливість переходу до аналогії права і конструювання захисту добросовісного іпотекодержателя виключно на загальній засаді добросовісності є спірною. Тим не менше, навіть якщо й припустити допустимість застосування аналогії права, все одно це не вирішило б, а породило б низку проблем.

При зверненні безпосередньо до засад цивільного законодавства, вони б мали враховуватись у сукупності. Засада добросовісності нерозривно пов'язана зі справедливістю та розумністю.

Передумовою спору між власником і добросовісним іпотекодержателем є повернення першим майна з чужого незаконного володіння, під час якого і відбулася незаконна передача в іпотеку. Застосування конструкції "добросовісного іпотекодержателя", як вона сформульована в останній практиці ВС, передбачає, що власник, який повернув майно від неуповноваженого іпотекодавця, займає місце останнього у відносинах іпотеки. До власника, який задовольнив вимоги добросовісного іпотекодержателя, в порядку суброгації переходить право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.

Отже, власник у випадку невиконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, втрачає своє майно, на повернення якого він витратив час і ресурси, і залишається з правом вимоги до боржника, який уже продемонстрував неспроможність виконати зобов'язання. При цьому іпотекодержателем, який задовольнить свої вимоги майном власника, найвірогідніше виступатиме банк або інша фінансова установа, тобто суб'єкти, діяльність яких безпосередньо передбачає роботу з заборгованістю. Однак відповідний тягар буде покладений на власника, непричетного до встановлення іпотеки, яке відбулося в період, коли він поза своєю волею не володів майном.

Проблематично стверджувати, що настання таких наслідків відповідає засадам справедливості та розумності. У той же час ситуація, коли власник залишиться із раніше повернутим майном, а кредитор-іпотекодержатель з правом вимоги до боржника, яке він має можливість більш ефективно реалізувати, не видається несправедливою. Розв'язання конфлікту власника

[12] Постанова Верховного Суду від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21 (н 2).

pravoua.com.ua

та добросовісного іпотекодержателя на основі засад цивільного законодавства приречене на конкуренцію між такими засадами.

Викладене вище свідчить, що побудова захисту добросовісного іпотекодержателя на основі аналогій з інститутом захисту добросовісного набувача чи зверненні до засад цивільного законодавства не є ефективною.

У будь-якому випадку найкращим способом правового регулювання за наявності прогалини є не застосування аналогій закону чи права, які за своєю суттю є оперативними засобами, а усунення самої прогалини правотворчою діяльністю державних органів[13].

У праві іноземних країн добросовісний набувач прав на нерухоме майно у більшості випадків захищається через принцип публічної довіри до реєстру та відповідне законодавче регулювання. Це є спільним для усіх реєстраційних систем: англійської, германо-швейцарської та групи Торренса[14]. Винятком можна назвати Сполучені Штати Америки чи принаймні окремі їхні штати, де через доктрину *inquiry notice* набувачі можуть бути змушені проводити доволі глибокий юридичний аудит перед транзакцією. Класичним прикладом "віри в реєстр" є стаття 892 BGB, яка майже завжди захищає особу, яка покладається на *Grundbuch,* окрім випадків її недобросовісності[15]. Це ставить проблему добросовісного іпотекодержателя в більш широкий контекст державної реєстрації речових прав.

Остаточне набуття вільного від незареєстрованих обтяжень права або набуття права від неуповноваженої особи як ефект принципу публічної довіри до реєстру взаємозалежний із можливостями особи, яка втрачає право через недостовірні відомості, вимагати відшкодування. Залежно від моделі реєстраційної системи та обраних рішень у конкретному правопорядку це можуть бути права вимоги до відчужувача, набувача або навіть самої держави (наприклад, компенсаційні фонди в системі Торренса). Деякі держави, хоча й із суворими обмеженнями, надають можливість нейтралізувати дію публічної віри через позов про відновлення попереднього стану реєстру (Австрія)[16].

Особа, яка не знала й не могла знати про дефекти титулу продавця, іпотекодавця тощо, захищається правопорядками не через свій праведний характер і невинуватість, а задля того, щоб учасники цивільного обороту могли розумно покладатися на своїх контрагентів, і через довіру до транзакцій забезпечувалося його нормальне функціонування[17]. Так само економічний аналіз права демонструє необхідність зниження трансакційних витрат

[13] М Цвік, О Петришин (ред), *Загальна теорія держави і права: підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів* (Право 2009) 416; Дришлюк (н 10).
[14] J Zevenbergen, *Systems of Land Registration: Aspects and Effects* (Netherlands Geodetic Commission 2002) 51.
[15] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 892 [German Civil Code].
[16] P A Blajer, 'On the principle of public faith of land registers in a comparative context' [2023] 12(2–3) European Property Law Journal 121–22 https://doi.org/10.1515/eplj-2023-0005.
[17] G Gilmore, 'The Commercial Doctrine of Good Faith Purchase' [1954] 64(8) Yale Law Journal 1057–1122.

у обороті активів та полегшенні передачі прав на нерухомість[18], складовою чого є посилення довіри до державних реєстрів.

Іноземний досвід показує, що ефективним правовим підґрунтям захисту добросовісних набувачів речових прав має бути саме законодавче регулювання реєстраційної системи. Убачається, що, допоки захист добросовісного іпотекодержателя не буде комплексно, як в іноземних країнах, вбудований у вітчизняну реєстраційну систему, існуватимуть проблеми із вирішенням спору між ним і власником майна, продемонстровані вище. При цьому суди фактично змушені будуть робити вибір, кого захищати з двох сторін, які не винні у виникненні спірної ситуації, та на якій засаді цивільного законодавства акцентувати більше уваги.

Конструкція "добросовісного іпотекодержателя" також натикатиметься й на інші проблеми в судовій практиці. Правове регулювання реєстраційних систем, кредитування та іпотеки завжди містять свої винятки та спеціальні правила, спрямовані на досягнення балансу між різними учасниками правовідносин. Одним із прикладів є автоматичне припинення іпотеки внаслідок виконання основного зобов'язання у Нідерландах без прив'язки його юридичної сили до реєстраційного запису. Реєстр, отже, на певний час є недостовірним для третіх осіб і таїть загрозу для, наприклад, покупців боргу, які вважають, що він існує та забезпечений. Це вибір законодавця між двома конфліктуючими інтересами: захист боржника проти ризику платити двічі (або більше, ніж він винен), та надійністю даних реєстру[19]. Напрацювання такого вибору не притаманне суду.

Крім того, вітчизняна судова система не завжди демонструє узгоджений і послідовний підхід у тій же системі державної реєстрації прав. З одного боку, як у розглянутих вище судових рішеннях, ВС захищає іпотекодержателя, спираючись на те, що він довіряв відомостям реєстру, а в інших доходить висновків, що *'недооформлення у належний спосіб відступлення права вимоги'* (відсутність нотаріального посвідченого договору та державної реєстрації права іпотеки) не може *'вражати саме іпотечне зобов'язання настільки, аби бути підставою для припинення самої іпотеки'* (виникнення права іпотеки та його захисту проти третіх осіб)[20].

Отже, захист добросовісного іпотекодержателя та інших набувачів обмежених речових прав мав би бути напрацьований законодавцем з урахуванням міжнародного досвіду. Таке напрацювання могло б відбуватися у процесі рекодифікації цивільного законодавства, який натепер триває.

[18] В Кисіль, 'Оборот нерухомості з позиції Law and Economics: як розірвати порочне коло' [2024] 3(135) Мала енциклопедія нотаріуса.

[19] L van Vliet, 'Mortgages on Immovables in Dutch Law', in S Ravi (ed), *Housing Loans and Mortgages* (ICFAI University Press 2008) 34–51.y

[20] Пункт 108 постанови Верховного Суду України від 22 травня 2024 р у справі № 754/8750/19 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119583712> (дата звернення 02.02.2026).

pravoua.com.ua

Водночас у опублікованому проєкті ЦК України[21] створена ВС конструкція "добросовісного іпотекодержателя" не простежується і загалом видається, що проєкт ЦК не бере до уваги проблематику спорів між власником і добросовісним набувачем речового забезпечувального права. Зокрема, розділ I книги третьої щодо підвалин речових прав не містить норм, які б регулювали добросовісне набуття обмежених речових прав. Так само відповідні приписи не містить розділ III цієї книги та, зокрема, глава 38, яка безпосередньо стосується забезпечувальних речових прав.

Норми про добросовісне набуття, як і в чинній редакції ЦК України, залишаються у главі 24, яка регулює набуття права власності, а також не містять посилань на можливість їхнього застосування до набуття речових забезпечувальних прав. Що стосується суб'єктного складу договору іпотеки, то він лишається незмінним порівняно з чинною редакцією ЦК України: заставодавцем може бути саме власник речі чи майнового права, а також особа, якій річ або майнове право передані з правомочністю на їх заставу (іпотеку).

Враховуючи виявлені у процесі цього дослідження проблеми, які виникають у спорах між власниками та добросовісними іпотекодержателями, під час оновлення ЦК України необхідно прямо врегулювати питання добросовісного набуття речових забезпечувальних прав. Враховуючи ж простежуваний у проєкті книги третьої підхід до надання відомостям Державного реєстру речових прав на нерухоме майно більшого значення, серед іншого, за добросовісного набуття права власності, а також беручи до уваги міжнародний досвід, питання добросовісного набуття права іпотеки та інших речових забезпечувальних прав могло би бути вирішене в аналогічний спосіб – набувач, який покладався на реєстраційну систему, залишається з чинним речовим забезпечувальним правом. Так само мають бути встановлені випадки, коли власник звільняє своє майно від обтяження іпотекою незалежно від добросовісності іпотекодержателя.

Висновки. Для застосування конструкції "добросовісного іпотекодержателя" має існувати прогалина в цивільному законодавстві. Натепер з судової практики прямо не випливає, який саме спосіб подолання прогалини застосовує ВС, тому що він посилається як на інститут захисту добросовісного набувача (статті 330, 388 ЦК України), так і на засаду добросовісності. Водночас не вбачається, що захист добросовісного іпотекодержателя може ефективно забезпечуватися із використанням обох цих інструментів. Обидва способи подолання прогалин у поточних умовах містять суперечності, а конструювання "добросовісного іпотекодержателя" на основі засади добросовісності є додатково неочевидним, оскільки може конфліктувати з іншими засадами – справедливості та розумності.

[21] Проект Цивільного кодексу України (Кодексу права приватного) № 14394 від 22.01.2026 <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528> (дата звернення 02.02.2026).

З урахуванням іноземного досвіду, добросовісний набувач, зокрема такого права, як іпотека, має захищатися на підставі правового регулювання реєстраційної системи. Відповідний досвід зарубіжних правопорядків, а також необхідність вирішення спірних ситуацій, що виникають між власниками та добросовісними іпотекодержателями, повинні бути враховані у процесі рекодифікації ЦК України, чого наразі не простежується. У зв'язку з цим у процесі оновлення ЦК України проблематика добросовісного набуття права іпотеки, як і інших забезпечувальних речових прав, має бути вирішена у контексті захисту набувача зареєстрованого речового права.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Scalia A, Garner B A, *Reading Law: The Interpretation of Legal Texts* (Thomson/West 2012).
2. Zevenbergen J, *Systems of Land Registration: Aspects and Effects* (Netherlands Geodetic Commission 2002).
3. Dryshliuk A, *Sudova praktyka v systemi dzherel tsyvilnoho prava Ukrainy* (ECUS 2025) (in Ukrainian).

Edited books

4. Van Vliet L, 'Mortgages on Immovables in Dutch Law', in S Ravi (ed), *Housing Loans and Mortgages* (ICFAI University Press 2008).
5. Petryshyn O (ed), *Zahalna teoriia prava: pidruchnyk* (Pravo 2021) (in Ukrainian).
6. Tsvik M, Petryshyn O (ed), *Zahalna teoriia derzhavy i prava: pidruchnyk dlia studentiv yurydychnykh vyshchykh navchalnykh zakladiv* (Pravo 2009) (in Ukrainian).

Journal articles

7. Blajer P A, 'On the principle of public faith of land registers in a comparative context' [2023] 12(2–3) European Property Law Journal 121–22 https://doi.org/10.1515/eplj-2023-0005.
8. Gilmore G, 'The Commercial Doctrine of Good Faith Purchase' [1954] 64(8) Yale Law Journal 1057–1122.
9. Dryshliuk A I, 'Analohiia zakonu ta analohiia prava: dynamika naukovoho doslidzhennia (suchasnyi period)' [2011] (16) Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu Seriia Pravo 9–14 (in Ukrainian).
10. Kysil V, 'Oborot nerukhomosti z pozytsii Law and Economics: yak rozirvaty porochne kolo' [2024] 3(135) Mala entsyklopediia notariusa (in Ukrainian).
11. Pohribnyi S, 'Analohiia zakonu ta analohiia prava yak zasoby rehuliuvannia tsyvilnykh vidnosyn' [2010] 5 Teoriia i praktyka intelektualnoi vlasnosti 17.

Maksym Mykoliuk

PROBLEMATIC ASPECTS OF THE 'BONA FIDE MORTGAGEE' CONSTRUCT IN THE CIVIL LAW OF UKRAINE

Abstract. The article explores the issues of protecting a bona fide mortgagee in a legal conflict with the property owner. It analyzes a scenario where an unlawful possessor grants a mortgage on property, and the owner, upon recovering it, finds the property encumbered by a lien established without their consent. It is established that the concept of a "bona fide mortgagee" is not explicitly

provided for in the Civil Code of Ukraine and is primarily shaped by the case law of the Supreme Court based on the principle of good faith.

The study examines the legal grounds for applying this construct through the prism of mechanisms for overcoming gaps in civil law. It is determined that the absence of a relevant norm may indicate "qualified silence of the legislator", suggesting that the Civil Code of Ukraine might not contain grounds for protecting a bona fide mortgagee. The article analyzes the challenges of applying analogy of statute based on Articles 330 and 388 of the Civil Code of Ukraine, as well as the recourse to analogy of law, which may lead to competition between the principles of good faith, justice, and reasonableness.

A comparative analysis of foreign experience shows that effective legal grounds for protecting bona fide acquirers of proprietary rights lie in the legislative regulation of the registration system through the principle of public trust in the registry. The author concludes that it is advisable to regulate the issue of bona fide acquisition of proprietary security rights during the recodification of civil legislation.

Keywords: good faith; bona fide mortgagee; mortgage; protection of a bona fide acquirer; analogy of statute; analogy of law; registration system; proprietary security rights.