

Позов про майнову шкоду через продаж неіснуючих прав на квартиру

Пояснення до форми AVENT

Цю пояснювальну частину не подавайте як текст звернення до суду. Форма починається після пояснень з окремої сторінки. Заповніть власні дані й вилучіть підказки. Редакція 09.10.2026.

Покупцю, який утратив кошти через доведені дії особи, що продала права, яких не мала. Форма потребує вибору конкретної підстави відповідальності й належного відповідача.

Реальна практика

Справа №760/13678/21, рішення Солом'янського районного суду міста Києва від 19.03.2026 (ЄДРСР №134993858). Покупець оплатив відступлення вимоги на квартиру, але суд установив розрив ланцюжка прав: зазначений продавець первісних прав не володів цією квартирою і не укладав базового договору. У визнанні власності, скасуванні реєстрації та витребуванні квартири відмовлено. Суд указав на можливість вимагати відшкодування шкоди від відповідальних осіб; такого відшкодування цим рішенням не присуджено. Подальший перегляд і набрання законної сили окремо не перевірені.

Кому підходить

Покупцю, який утратив кошти через доведені дії особи, що продала права, яких не мала. Форма потребує вибору конкретної підстави відповідальності й належного відповідача.

Строк та судовий збір

Збір визначаєте для власної майнової вимоги та статусу позивача; споживча пільга не презюмується для будь-якого інвестиційного спору. Перевірте позовну давність і стан цивільного позову в кримінальному провадженні.

Перевірка прав і підсудності

Дослідіть весь ланцюжок прав на конкретну квартиру: первісний розподіл площ, договори, умови переходу прав, платежі та реєстрацію. Сплата посереднику не усуває відсутності прав у його попередника. Для вимог, що виникають з приводу нерухомого майна, перевірте виключну підсудність за статтею 30 ЦПК; для грошового відшкодування окремо визначте підсудність за власними вимогами й обставинами.

Джерела

Повний текст рішення: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/134993858/>

ЄДРСР: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134993858>

ЦПК України: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

ЦК України: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Закон про судовий збір: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3674-17>

Авторська адаптація AVENT. Результат залежить від власних обставин і доказів.

До Солом'янського районного суду міста Києва
[Актуальна адреса суду]

Позивач: [ПІБ / повне найменування]

Адреса та індекс: [дані]

РНОКПП / ЄДРПОУ або паспортні дані у передбачених законом випадках: [дані]

Телефон, електронна пошта: [дані / відсутні]

Електронний кабінет: [наявний / відсутній]

Представник за наявності: [ПІБ, адреса, індекс, контакти, повноваження]

Електронний кабінет представника: [наявний / відсутній]

Інші учасники справи: [ПІБ / повне найменування та процесуальний статус кожного]

Адреса та індекс: [дані]

Відомі ідентифікаційні дані, контакти та електронний кабінет: [дані / невідомо]

[Повторити блок для кожного учасника]

Ціна позову: [сума за детальним розрахунком]

Рахунок для отримання коштів: [IBAN, надавач платіжних послуг, власник]

Документ про наявність рахунку: [назва, дата]

За відсутності рахунку у фізичної особи: [зазначити відсутність і бажаний спосіб отримання коштів]

Позов про майнову шкоду через продаж неіснуючих прав на квартиру

Передача коштів та обіцяний об'єкт

[Дата] відповідач [ПІБ / юридична особа, статус і підтверджені повноваження] запропонував передати права на [опис квартири, будинку, секції, поверху, проектної площі]. На підставі [документ, повідомлення, умова] я передав(ла) [сума] грн [кому саме, рахунок або підтверджений спосіб]. Передачу підтверджують [платіж, розписка, касовий документ]. Наявність оголошення чи спілкування з ріелтором сама по собі не підтверджує отримання грошей кожним залученим відповідачем; зв'язок кожної особи з платежем і діями наводжу окремо.

Відсутні права та конкретне порушення

Згодом отримано [акт розподілу площ, відповідь належного правоволодільця, договір попередника, рішення], з яких встановлено [хто мав права; якої умови переходу не виконано; який договір не укладався]. Повідомлення відповідача про належні йому права [точний зміст] суперечить [доказ]. Обставини його поведінки [створення недостовірного документа, представлення його покупцю, отримання оплати — лише доведені факти]. Не стверджую наявності обвинувального вироку, якщо його немає. Правову підставу майнової відповідальності [договірне порушення та статті 22, 611, 623 ЦК / позадоговірна шкода за статтею 1166 ЦК] обираю відповідно до фактичного характеру відносин, без взаємовиключних тверджень.

Шкода причинний зв'язок та належні відповідачі

Фактичні втрати складаються з [неповернена сума, підтверджені необхідні витрати], загалом [сума] грн. Повернення, компенсації й одержані вигоди враховано [опис]; подвійного стягнення тієї самої втрати не прошу. Причинний зв'язок полягає у [чому саме підтверджена

дія цього відповідача спричинила платіж і втрату]. Для юридичної особи пояснюю дії її органу або працівника, повноваження й застосовну підставу відповідальності. За кількох відповідачів наводжу індивідуальні дії й підставу [окремого / солідарного] обов'язку; сам факт зв'язку осіб не обґрунтовує солідарність.

Спосіб захисту та інші провадження

Цим позовом прошу грошове відшкодування підтвердженої шкоди, а не отримання чужої квартири за недоведеним ланцюжком прав. Кримінальне провадження [номер / відсутнє], його стадія [відомості]; цивільний позов у ньому [не заявлений / поданий, предмет і стан]. Обставини можливого одночасного розгляду, рішення чи компенсації розкриваю повністю. Сама наявність розслідування не звільняє від доказування складу майнового порушення в цій справі. Перебіг позовної давності перевірено з урахуванням моменту знання про порушення і належного відповідача, змін законодавства та власних дат [пояснення].

Процесуальні відомості

Звернення подаю [дата]. Позов відповідає статтям 175–177 ЦПК України. Іншого позову до цих самих відповідачів з тим самим предметом і підставами не подавав(ла). Досудові звернення [дати, результат / не проводились]. Заходи забезпечення [відомості / відсутні]. Збір [сума, документ / конкретна пільга з підтвердженням]. Попередній розрахунок витрат [збір, правнича допомога, інші витрати та суми]. Копії направлено іншим учасникам [дата, спосіб, підтвердження] відповідно до статті 43 ЦПК. Оригінали доказів знаходяться [володілець, місце]; відповідність копій оригіналам засвідчую. Відомості про електронні кабінети подано відповідно до статті 14 ЦПК; для юридичних осіб України та адвокатів реєстрація обов'язкова.

Прошу суд

1. Стягнути з [належний відповідач] на користь [позивач] [сума] грн підтвердженої майнової шкоди за наведеною правовою підставою.
2. За кількох відповідальних осіб визначити обов'язок [окремо щодо кожного / солідарно за конкретною доведеною підставою], як викладено в позові.
3. Стягнути підтверджені судові витрати за статтею 141 ЦПК.

Додатки

1. Документи, на підставі яких сплачено кошти, та підтвердження платежу.
2. Акти розподілу й документи, які підтверджують відсутність обіцяного права.
3. Докази конкретних дій, повноважень та зв'язку кожного відповідача з порушенням.
4. Детальний розрахунок втрат із врахуванням усіх повернень і компенсацій.
5. Відомості щодо пов'язаних проваджень і вже заявлених вимог.
6. Документ про сплату збору або підтвердження конкретної законної пільги.
7. Документ про повноваження представника за наявності.
8. Підтвердження направлення копій іншим учасникам.

[Дата]

[Підпис / КЕП] [ПІБ]