

SECTION 3. CIVIL LAW AND CIVIL PROCEDURE. FAMILY LAW

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-636-2-5>

VINDICATION IN THE CONTEXT OF BOOK POSSESSION AND PRACTICAL PROTECTION OF VIOLATED RIGHTS

ВІНДИКАЦІЯ В АСПЕКТІ КНИЖНОГО ВОЛОДІННЯ ТА ПРАКТИЧНОГО ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА

Deledyva S. G.

*Doctor of Philosophy in Law,
Doctoral Candidate
EUROPEAN UNIVERSITY
Kyiv, Ukraine*

Деледивка С. Г.

*доктор філософії в галузі права,
докторант
«Європейський університет»
м. Київ, Україна*

Хоча дискусії щодо володіння чи як факту, чи як права, точаться на протязі століть, проте попри наявність таких дискусій в аспекті речового захисту основним визначалось фактичне володіння речами. На противагу цим доктринам існує також концепція книжного володіння нерухомим майном (нім. *Buchbesitz*), яка визначальним фактором для захисту володіння визначає реєстраційний запис, применшуючи при цьому фактичне або фізичне володіння.

І теорія, і судова практика від моменту набуття чинності Цивільним кодексом України в 2004 році і до 2018 року притримувались захисту саме фактичного або фізичного володіння нерухомим майном. Однак з моменту формування двох позицій Великої Палати Верховного Суду, викладених в постановках від 4.07.2018 року у справі № 653/1096/16-ц [2], від 14.11.2018 року у справі №183/1617/16 [3], вектор судової практики змінився на переважний захист реєстраційного підтвердження володіння з істотним нехтуванням при цьому питанням фактичного володіння.

Ключовими в цих позиціях є наступні засади, які з них випливають: внаслідок реєстрації за особою права власності на нерухоме майно вона стає не тільки формальним власником, а і фактичним володільцем такого майна і таке володіння презюмується законним і правомірним; визначальним для підтвердження не тільки права власності, а і фактичного володіння нерухомим майном є державна реєстрація відповідних

прав; метою віндикаційного позову є не фактичне витребування майна у незаконного набувача, а так зване введення у володіння, яке досягається внесенням запису в реєстр. Таке судове правозастосування отримало в теорії назву концепції книжного володіння, або за визначенням ВС – принцип реєстраційного підтвердження права власності.

В українській цивілістичній доктрині прихильниками цієї концепції є такі науковці як Ю.Ю. Попов, А.М. Мірошніченко та інші. Так огляд основних положень цієї концепції, критика альтернативних концепцій надана у відповідній роботі Ю.Ю. Попова, який зазначає, що саму суть вказаної концепції можна описати одним реченням: суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна, а фізичне володіння є далеко не єдиним видом володіння [1, с. 270]. На переконання автора, з безальтернативного застосування цієї концепції виникає багато питань.

Право володіння визначене серед тріади повноважень суб'єктивного права власності за ст. 317 Цивільного кодексу України [4], а ст.ст. 395, 397 ЦК України прямо встановлюють право володіння чужим майном, визнаючи суб'єктом такого права особу, яка *фактично* тримає майно у себе. Отже чинне цивільне законодавство визначає право володіння саме через таку основну ознаку як *фактичне тримання* майна. За буквальним тлумаченням норм ст.ст. 395, 397 ЦК України, право володіння стосується тільки чужого майна, тобто похідного володіння за волею іншої особи, однак очевидно, те що притаманне (*detentio*), тобто похідному володінню, безумовно притаманне (*possessions*), тобто володінню за власною волею, в тому числі праву власності, як більш сильному праву.

Крім того, варто прослідкувати застосування концепції книжного володіння або альтернативних підходів при практичному аспекті захисту речових прав на різні види нерухомого майна.

Умови задоволення віндикаційного позову з одного боку, а також підстави захисту прав добросовісного набувача з іншого обумовлені суб'єктивно-вольовим критерієм відношення сторін відповідного речового правовідношення до власної поведінки. Базовим постулатом концепції книжного володіння або реєстраційного підтвердження прав є той, що державна реєстрація права власності на нерухоме майно підтверджує фактичне володіння ним, а фізичне володіння є далеко не єдиним видом володіння і юридично другорядним. Чи може дати відповідь на всі питання практики застосування віндикаційного позову цей базовий та інші постулати – на переконання автора, ні.

Як видається, вибуття майна з володіння власника поза його волею через запис в реєстрі можливий виключно через фальсифікацію документів, що подаються третіми особами для такого запису або через

протиправні дії державного реєстратора. Натомість варіантів вибуття майна з фактичного володіння власника поза його волею (без або із заволодінням записом в реєстрі) на практиці може бути набагато більше і як діяти у таких ситуаціях залишається не відомим.

Захист прав добросовісного набувача в аспекті його необізнаності про неповноважність відчуження при застосуванні теорії реєстраційного підтвердження прав також є проблематичним, оскільки закон встановлює презуміцію достовірності внесених в реєстр відомостей. Більше того, у висновках сформульованих із застосуванням теорії реєстраційного підтвердження прав у багатьох постановках постановках Великої Палати Верховного вказано, що за відсутності в цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень.

Занадто формальне використання відомостей реєстру як ознака добросовісності набувача не враховує багатьох аспектів, що стосуються фактичного, або більш прямо, фізичного володіння нерухомим майном. Вбачається, що для відповіді на питання про добросовісність або недобросовісність набувача більш визначальним є його поведінка при придбанні майна щодо обставин фактичного володіння, інших фактів щодо часу, способу, суб'єктів та інших елементів такого набуття. Оперування виключно реєстраційним підтвердженням прав для відповіді на всі питання добросовісності набуття очевидно недостатньо.

Для прикладу можна змодельовати наступну практичну ситуацію. Об'єкт нерухомого майна, наприклад квартира, продовжує перебувати у фактичному (фізичному) володінні власника, а заволодіння нею здійснено третіми особами через безпідставний запис в реєстрі. Якщо буквально застосувати елементи теорії книжного володіння, то власнику необхідно доводити в суді титул власного права, обставини вибуття майна з володіння поза його волею (чого по суті не відбулось), недобросовісність набувача, а також інші обставини предмету доказування, передбачені ст. 388 ЦК України. Чи є це доцільним і виправданим – на переконання автора, ні.

Як вбачається, в даному випадку власнику достатньо довести обставини відсутності вибуття квартири зі свого фактичного володіння і на цьому предмет доказування має бути вичерпаний. Крім того, така практична ситуація виключає можливість подання виндикаційного позову взагалі, оскільки майно не вибувало із *володіння* власника, а отже відсутні підстави для механізму захисту, що передбачений ст.ст. 387, 388 ЦК України. В даному випадку належними, ефективними та достатніми способами захисту прав мають бути позовні вимоги

про скасування рішення державного реєстратора або про визнання права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна.

Також в цій ситуації виникає багато запитань до добросовісності набувача. Не можна вважати особу добросовісною, якщо вона навіть не пересвідчилась хто є суб'єктом фактичного володіння відповідним нерухомим майном.

Висновки. Впровадження в судову практику та теорію концепції книжного володіння або реєстраційного підтвердження права володіння нерухомим майном не в повній мірі враховує як положення чинного цивільного законодавства, так і вікові традиції розвитку інституту володіння від давньоримського до сучасного європейського права. Безальтернативне застосування цих концепцій без врахування обставин фактичного володіння, конкретизації способів судового захисту та інших факторів призводить до неможливості повного захисту речових прав на нерухоме майно і жодні зміни до чинного законодавства не зможуть вирішити цю проблему.

Література:

1. Попов Ю. Ю. Книжкове володіння нерухомістю: концепція і огляд критики. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. С. 257–272.
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року, Справа N 653/1096/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296538> (дата звернення – 10.05.2025).
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року. Справа N 183/1617/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015> (дата звернення – 7.05.2025).
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 13 берез. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>