

УДК 347.94

DOI <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2022.3.37>**Т. М. Білогубка**

викладач кафедри права і публічного управління

ЗВО «Університет Короля Данила»

ORCID ID: 0009-0003-5559-5128

ПРОБЛЕМИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ: ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ

У статті досліджено правові позиції Верховного Суду крізь призму проблем захисту права власності на нерухоме майно в Україні. Зазначено, що судова практика у сфері захисту права власності на нерухоме майно уособлює модель, яка ґрунтується на таких ключових засадах: 1) право власності на нерухоме майно не повинно бути пов'язане з його фізичним утриманням; 2) володіння нерухомим майном безпосередньо пов'язане лише з державною реєстрацією. Ці правила сформульовані Великою Палатою Верховного Суду. Наголошено, що вітчизняна судова практика не відкидає можливості застосування віндикаційного позову у разі негативних дій з нерухомим майном, оскільки будь-яке заволодіння чужим майном (і рухомим, і нерухомим) може розглядатися з різних поглядів: як позбавлення власника володіння зазначеним майном, так і позбавлення його доступу користуватися належним йому майном. Утім, на нашу думку, варто стверджувати, що власник позбавляється можливості доступу до належного йому об'єкта нерухомості через позбавлення його фактичного володіння зазначеним об'єктом. А оскільки в цьому разі для захисту порушеного права власності потрібен факт відібрання майна у фактичного власника і передача його власникові (а не заборона на вчинення дій, що створюють перешкоди в користуванні відповідним майном), то ці цілі можуть бути досягнуті шляхом пред'явлення власником нерухомості до фактичного власника саме віндикаційного (а не негативного) позову. Ця ситуація схиляє нас до думки про те, що не варто брати до уваги зміст застосовуваного власником нерухомості способу захисту порушеного права, потрібно давати чітку юридичну кваліфікацію судом вимоги, пред'явленої власником до особи, яка заволоділа (користується) чужим нерухомим майном. Зроблено висновок, що судова практика свідчить про те, що в разі порушення права власності на нерухоме майно, що супроводжується відповідним юридичним оформленням прав у вигляді реєстраційних записів у Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, власники відповідного майна дедалі частіше вдаються до такого способу захисту, як визнання права власності на спірну нерухомість. Утім, суттєве скорочення кількості спорів, пов'язаних із застосуванням власниками неправомірно відчужуваного майна такого способу захисту, як вимога про визнання відповідних правочинів недійсними, що спостерігається останніми роками.

Ключові слова: права людини, право власності, право володіння, право користування, право розпорядження, захист права власності, способи захисту, нерухоме майно, віндикаційний позов, негативний позов, законодавство.

Вступ. Загальновідомим є факт, що будь-яке майно – і рухоме, і нерухоме – може перебувати у власності двох або кількох осіб і належати їм на праві спільної власності. При цьому під правом власності варто розуміти право володіння, користування й розпорядження, а під захистом права власності – сукупність засобів або способів, передбачених цивільним законодавством тієї чи іншої країни. При цьому, ці засоби та способи мають бути спрямовані на захист і віднов-

лення порушених прав або захист майнових інтересів. Захист права власності як система правових норм і правил спрямована на забезпечення повного й безперешкодного здійснення правомочностей власника, що слугує гарантією стабільності цивільного обороту й ефективності економіки України загалом [1, с. 115].

Залежно від характеру порушень, які виникають у сфері власності та змісту захисних механізмів, що надаються, у цивільному праві

використовуються різні способи і засоби, що юридично забезпечують інтереси власника. Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) встановлено такі способи захисту права власності: 1) ст. 392 – це визнання права власності; ст. 387, 388 – це витребування майна із чужого незаконного володіння, зокрема від добросовісного набувача; ст. 391 – це усунення перешкод у здійсненні права користування й розпорядження майном; ст. 386 – це заборона вчинення дій, які порушують право власності, або вчинення певних дій для запобігання такому порушенню; ст. 393 – це визнання незаконним правового акта, що порушує права власника; ст. 1212, 1213 – це зобов'язання повернути потерпілому безпідставно набуте майно. Існують й інші цивільно-правові способи захисту [2].

Специфіка регулювання майнових правовідносин в Україні значною мірою визначається історичним розвитком інституту приватної власності. Конституція України (ст. 13, 41) передбачає принцип рівності всіх суб'єктів права власності, а саме – кожен має право «володіти, користуватися й розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності» [3].

Дослідники у галузі цивільного права зазвичай виокремлюють такі способи захисту права власності: речово-правові; зобов'язально-правові; ті, що не належать ні до речово-правових, ні до зобов'язально-правових, але впливають з різних інститутів цивільного права [4, с. 26]. ЦК України виокремлює декілька підстав набуття права власності – це договір та інший правочин (ст. 11 ЦК України) [2]. Основним моментом при цьому є державна реєстрація права власності у відповідному реєстраційному записі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є певним юридичним фактом, який пов'язаний із правом власності. Тобто, особа зможе набути право власності на нерухоме майно та сповна його реалізувати тільки після державної реєстрації права власності на нерухоме майно. При цьому важливим є ухвалення рішення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно, внесення й подальшого збереження (наявності) відповідного реєстраційного запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З цього приводу варто навести постанову Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц, провадження

№ 14-181цс18 в якій йдеться про важливість факту державної реєстрації права власності на нерухоме майно (пункт 43) [5].

Зазначимо, що для захисту власника речі, який є суб'єктом абсолютних відносин, від неправомірних дій будь-яких осіб здавна використовують такі традиційні (класичні) речово-правові способи захисту права власності, як віндикаційний і негаторний позов.

Згідно з чинним законодавством (ст. 387 ЦК України) віндикаційний позов – власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним [2].

Метою віндикаційного позову є відновлення права володіння на об'єкт права власності. Також варто назвати основні характеристики означеного позову, це, зокрема, подання його власником або титульним володільцем; він стосується індивідуально визначених речей. Змістом позову є вимога про повернення речі у власність першого власника, якщо річ знаходиться у чужому незаконному володінні.

Ст. 391 ЦК України визначено зміст негаторного позову, а саме: власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном [2].

Щодо характеристик негаторного позову. По-перше, за цим позовом законний власник може звертатися за захистом свого порушеного права та вимагати від незаконного власника припинити протиправні дії щодо свого майна, які не пов'язані із порушенням володіння. По-друге, основною ознакою негаторного позову є те, що він подається власником або титульним володільцем щодо стосовно майна, яке знаходиться у незаконного власника (володільця).

Виокремлені способи захисту права власності врегульовані на рівні ЦК України і знайшли широке застосування у вітчизняній судовій практиці. Наприклад, стосовно віндикаційного позову Велика Палата Верховного Суду (далі – ВП ВС) у своїх постановках наводить низку роз'яснень, що визначають практику вирішення відповідних спорів.

Так, як ми вище зауважили, метою віндикаційного позову є відновлення права володіння на об'єкт права власності. У випадку незаконного позбавлення власника правом володіння нерухомим майном необхідно внести запис про державну реєстрацію такого права власності на нерухоме майно (п. 114 постанови ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 [6].

Також судова практика містить й інші роз'яснення: 1) відомості державного реєстру прав на нерухомість презюмуються правильними, доки не доведено протилежне, тобто державна реєстрація права за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права, але створює спростовувану презумпцію права такої особи (п. 6.13 постанови ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19) [7]; 2) суб'єкт, за яким зареєстроване право власності, визнається фактичним володільцем нерухомого майна. При цьому державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює спростовувану презумпцію наявності в суб'єкта і права володіння цим майном (як складової права власності) (п. 62 постанови ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц) [8]; 3) якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстровано за відповідачем, то належним способом захисту може бути позов про витребування нерухомого майна, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав (постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19) [9]; 4) рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого володіння є підставою для внесення запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем, до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно незалежно від того, чи таке витребування відбувається у порядку виндикації (ст. 387–388 ЦК України), чи у порядку, визначеному для повернення майна від особи, яка набула його за рахунок іншої особи без достатньої правової підстави (ст. 1212–1215 ЦК України), чи в порядку примусового виконання обов'язку в натурі (п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України) (п. 38 постанови ВП ВС від 06.07.2022 у справі № 914/2618/16) [10]; 5) для витребування майна оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна й документів, що посвідчують відповідне право, визнання права власності на спірне майно не є ефективним способом захисту прав (п. 10.7–10.10 постанови ВП ВС від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13) [11]; 6) під час розгляду справи за позовною вимогою про застосування належного способу захисту (зокрема, у спорі за виндикаційним позовом) відмова в позові з тих мотивів, що державний

акт, рішення про державну реєстрацію, відомості чи запис про державну реєстрацію права на майно не визнані недійсними, або що вони не оскаржені, відповідні позовні вимоги не пред'явлені, не допускається (п. 154 постанови ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц) [8]; 7) судові рішення про витребування з незаконного володіння відповідача нерухомого майна є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно виключно у разі, якщо право власності на це майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою. При цьому позивач не позбавлений права звернутись до актуального володільця спірного майна з позовом про його витребування (п. 10.28–10.31 постанови ВП ВС від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13) [11]; 8) при оцінці добросовісності / недобросовісності набувача майна треба враховувати, що прилюдні торги в межах здійснення виконавчого провадження мають виступати найбезпечнішим способом набуття майна, публічна процедура реалізації якого гарантує невідворотність результатів торгів та «юридичне очищення» майна, придбаного у такий спосіб (п. 6.52–6.53 постанови ВП ВС від 02.11.2021 у справі № 925/1351/19) [12].

Що стосується негаторного позову, то вітчизняна судова практика також у традиційній їй формі роз'яснює зміст цього способу захисту права власності на нерухоме майно. Зокрема, ідеться про такі: 1) вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (виндикаційний позов) у порядку ст. 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності (п. 49–56 постанови ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц) [8]; 2) позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини (п. 88–94 постанови ВП ВС від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20) [13] та ін.

Водночас, як свідчить судова практика, означені традиційні речово-правові способи захисту права власності в багатьох випадках виявляються неефективними, коли йдеться про різні види порушень права власності на нерухоме майно. Адже, як відомо, право власності на нерухоме майно, як новостворюване, так і таке, що набувається за правочином, виникає з моменту державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Тому ми солідарні з дум-

кою багатьох вчених, що «єдиним безперечним доказом права власності на нерухомість може бути лише та обставина, що право власника на відповідний об'єкт зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно» [1, с. 116]. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регламентує положення згідно якого державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (п. 1 ч. 1 ст. 2)[14].

З огляду на цю обставину, традиційні способи захисту права власності можуть виявитися ефективними лише у разі порушення права власності на нерухомість, пов'язаних із заволодінням чужим майном або створенням власнику певних перешкод у користуванні відповідною нерухомістю, які не супроводжуються будь-якими юридичними діями з оформлення прав на чуже майно. Щодо подібних випадків у юридичному науковому середовищі побутує думка щодо неможливості застосування в'їдикаційного позову з метою захисту права власності на нерухоме майно. Так, вітчизняний дослідник Д. Ніколов зазначає, що «у речових правовідносинах, об'єктом яких є нерухомість, такому способу захисту, як в'їдикаційний позов, взагалі немає місця» [15, с. 67]. Також автор переконаний, що «позбутися володіння в сенсі фактичного, “фізичного” володіння річчю можна лише стосовно рухомого майна або до об'єктів “нерухомості в силу закону”, які дійсно можливо витребувати з чужого незаконного володіння» [15, с. 68]. «При незаконному ж позбавленні власника можливості доступу до своєї земельної ділянки (або свого житлового будинку тощо), захист його інтересів забезпечується за допомогою негаторного, а не в'їдикаційного позову» – уважає Д. Ніколов [15, с. 69].

Вітчизняна судова практика не відкидає можливості застосування в'їдикаційного позову у разі порушення права власності на нерухомість, оскільки будь-яке заволодіння чужим майном (і рухомим, і нерухомим) може розглядатися з різних поглядів: як позбавлення власника володіння зазначеним майном, так і позбавлення його доступу користуватися належним йому майном. Утім, на нашу думку, варто стверджувати, що *власник позбавля-*

ється можливості доступу до належного йому об'єкта нерухомості через позбавлення його фактичного володіння зазначеним об'єктом. А оскільки в цьому разі для захисту порушеного права власності потрібен факт відібрання майна у фактичного власника і передача його власникові (а не заборона на вчинення дій, що створюють перешкоди в користуванні відповідним майном), то ці цілі можуть бути досягнуті шляхом пред'явлення власником нерухомості до фактичного власника саме в'їдикаційного (а не негаторного) позову.

Ця ситуація схиляє нас до думки про те, що не варто брати до уваги зміст застосовуваного власником нерухомості способу захисту порушеного права, потрібно давати чітку юридичну кваліфікацію судом вимоги, пред'явленої власником до особи, яка заволоділа (користується) чужим нерухомим майном.

Судова практика у сфері захисту права власності на нерухоме майно уособлює модель, яка ґрунтується на таких ключових засадах: 1) право власності на нерухоме майно не повинно бути пов'язане з його фізичним утриманням; 2) володіння нерухомим майном безпосередньо пов'язане лише з державною реєстрацією. Ці правила сформульовані Великою Палатою Верховного Суду, зокрема в постанові від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц зазначено: «Враховуючи специфіку речей в обороті, володіння рухомими та нерухомими речами відрізняється: якщо для володіння першими важливо встановити факт їх фізичного утримання, то володіння другими може бути підтвержене, зокрема, фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку» (п. 43 постанови) [5].

З огляду на вищезазначене, варто розглянути висновки Верховного Суду, які є найбільш вагомими у справах про захист права власності, а саме:

1) *Об'єкт нерухомого майна, що зазнав перетворень внаслідок дій набувача, може бути витребуваний з чужого незаконного володіння.* Дане положення міститься у висновку Верховного Суду, відображеного у постанові від 10.05.2018 у справі № 29/5005/6381/2011 [16]. Верховним Судом у цьому випадку було наголошено, що «об'єкт нерухомого майна, створений з прив'язкою до вже наявної нерухомості з використанням її функціональних елементів, не вважається новоствореним об'єктом». Інша думка Верховного Суду з цього питання міститься у постанові від 06.07.2016 у справі

№ 6-1213цс16 [17]. Проте раніше існував зовсім інший підхід, який полягав у незастосуванні ввідикації реконструйованого майна, оскільки вважалося, що індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна припинив своє існування.

2) *У спорах про захист речових прав власника нерухомого майна строки позовної давності не застосовуються.* Така думка Верховного Суду стосується того, що «позови про усунення перешкод у здійсненні права користування й розпорядження майном, а також позови про витребування майна з чужого незаконного володіння можуть бути пред'явлені протягом періоду порушення права власності, яке визначається триваючим». Її наведено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц щодо застосування негаторного способу захисту [5], а також у постановах від 06.03.2018 у справі № 904/9159/16 [18] та від 22.03.2018 у справі № П/9901/135/18 [19]. Така судова практика існувала ще з 2016 року з моменту прийняття постанови Верховного Суду України від 05.10.2016 у справі № 916/2129/15 [20].

3) *Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності на нього може здійснюватися лише в позасудовому порядку.* Така правова позиція окреслена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 21.03.2018 у справі № 760/14438/15-ц, в якій Верховний Суд фактично позбавив можливості іпотекодержателів задовольнити свої майнові вимоги до боржника в судовому порядку шляхом визнання за ними права власності на об'єкт з іпотекою нерухомість. У разі звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку, відповідно до ст. 36 Закону України «Про іпотеку», кредитор не матиме можливості в майбутньому пред'явити до боржника майнові вимоги. Однак на практиці вартість предмета іпотеки не завжди відповідає сумі заборгованості боржника, що не дозволяє кредиторам задовольнити свої майнові вимоги в повному обсязі [21].

4) *Дотримання всіх умов набувальної давності не приводить до виникнення права власності на землю.* До такого висновку дійшов Верховний Суд у постанові від 11.04.2018 у справі № 742/2916/15-ц. У цій справі Верховний Суд відзначив, що громадяни, які добросовісно, відкрито й безперервно користуються земельною ділянкою 15 років, але не мають документів, які свідчили б про наявність у них прав на цю земельну ділянку, не мають жодних переваг.

Аналіз ст. 119 Земельного кодексу України дає підстави для висновку, що для таких осіб не передбачено жодних переваг, їм належить лише право на звернення до відповідного суб'єкта владних повноважень з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування. Вказана норма Земельного кодексу України не передбачає обов'язкової передачі земельної ділянки у власність чи користування таким особам у разі дотримання передбаченої законом процедури звернення, адже зі змісту статті вбачається, що передача землі здійснюється на розсуд органів, уповноважених ухвалювати відповідне рішення [22].

На сьогодні судам часто доводиться стикатися із ситуаціями, коли процес заволодіння чужим нерухомим майном (шляхом вчинення фіктивних чи інших неправомірних правочинів з нерухомістю, підробки документів тощо) супроводжується юридичним оформленням нібито виниклих прав на відповідну нерухомість. У результаті належний власник нерухомого майна опиняється в становищі особи, яка втратила (формально-юридично) право власності на належний їй об'єкт нерухомості, і, навпаки, відповідач, до якого власник змушений звертатися з відповідними вимогами, числиться (знову ж таки формально-юридично, згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно) суб'єктом права власності на спірну нерухомість.

У подібних випадках реальний захист права власності, обмежений використанням власником виключно речово-правових способів захисту (відикаційного й негаторного позовів) виявляється неможливим. Адже, пред'являючи чи то відикаційний, чи негаторний позов, особа (позивач) повинна володіти правом власності на відповідне майно, яким стосовно до нерухомості може слугувати лише відповідний реєстраційний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Такий реєстраційний запис фактично є, проте він засвідчує право власності відповідача на спірну нерухомість, що унеможлиблює задоволення відикаційного або негаторного позову. Тому в подібних випадках особа, яка неправомірно втратила титул власника (належний власник), змушена вдаватися до інших (загальних) способів захисту порушеного суб'єктивного цивільного права.

Свого часу у вітчизняній судовій практиці у справах, пов'язаних із захистом права власності на нерухоме майно, переважали спори за вимогами власників щодо визнання правочинів,

вчинених з їхнім майном, недійсними й повернення незаконно відчуженого майна як наслідків недійсних правочинів. Причому найчастіше на вимогу власника визнавали недійсними низку правочинів. Така судова практика стала загрозою майновому обороту. Для вирішення таких проблем вдавалися до неприпустимості визнання за позовом власника недійсними всіх угод, укладених із його майном, маючи на увазі те, що вимога реституції може бути заявлена останнім лише за першим правочином. Можливість такого підходу впливає з буквального тлумачення норми, що міститься в ч. 1 ст. 216 ЦК України, згідно з якою У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування [2]. Утім, такий механізм практично неможливий, з огляду на те, що сторони такого договору не вчиняли жодних дій, спрямованих на його виконання. Зважаючи на цю обставину, суд має винести рішення «лише про визнання договору фіктивним (недійсним), без застосування наслідків, передбачених чинним законодавством, оскільки у сторін їхні права й законні інтереси не припинялися після укладення договору». Із цього правила випливає, що застосування реституційних наслідків недійсності правочину обмежується лише першим правочином. В останнього (у низці правочинів) набувача майно може бути витребуване власником тільки за віндикаційним позовом (але не в порядку реституції).

Судова практика в цьому питанні свідчить про те, що «якщо за оплатним договором майно придбано в особи, яка фактично не мала права його відчужувати, власник має право звернутися з позовом про витребування такого майна з незаконного володіння особи, яка незаконно його набула» [10]. При цьому, метою позову про витребування майна з чужого незаконного володіння (незалежно від того, на підставі приписів яких статей ЦК України позивач заявив цю вимогу) є відновлення права власності на майно позивача, якого він був незаконно позбавлений. Так, щодо нерухомого майна означене відновлення означає обов'язкове внесення запису про державну реєстрацію права власності на таке майно за позивачем (п. 37 постанови ВП ВС від 06.07.2022) [10].

У випадку державної реєстрації права власності на майно, рішення суду є підставою для реєстрації переходу права власності до покупця. Також, якщо власником заявлено позов про визнання недійсним правочину купівлі-продажу й повернення майна, переданого покупцеві, і під час вирішення цього спору буде встановлено, що покупець відповідає вимогам, які пред'являються до добросовісного набувача, у задоволенні позовних вимог про повернення майна має бути відмовлено [23].

Така правова позиція заслуговує на увагу, оскільки, як виявилось в подальшому, виражений у ній підхід визначив розвиток вітчизняного цивільного законодавства щодо захисту прав добросовісних набувачів нерухомого майна. Визнання правочину недійсним (правочин з відчуження чужого майна не уповноваженою власником особою є нікчемним на підставі ст. 215 ЦК України [2]) могло спричинити той наслідок, що кожна зі сторін такого правочину була зобов'язана повернути іншій все одержане за правочином. Уведення в реституційні відносини фігури добросовісного набувача не цілком відповідало названому законоположенню і не враховувало двостороннього характеру реституції. З іншого боку, не можна було не враховувати, що власник, пред'являючи замість нормального (для конкретної ситуації) віндикаційного позову до фактичного власника неправомірно відчуженого майна вимогу про визнання недійсними всіх учинених правочинів і відібрання майна в останнього набувача (нехай і як наслідок недійсності відповідних правочинів), звісно ж, переслідував мету обійти законоположення, що захищають добросовісного набувача.

Надання ж рішенням суду про відмову в задоволенні позовних вимог власника про застосування наслідків недійсності правочинів у вигляді повернення майна (з мотиву добросовісності його набуття) значення підстави для державної реєстрації права власності за добросовісним набувачем на той час було покликане компенсувати прогалину, наявну в чинному тоді законодавстві. Адже, зберігши за собою майно у фактичному володінні внаслідок відхилення судом вимоги власника про його повернення, у той час добросовісний набувач набував статусу давнього власника, який міг набути право власності на відповідну нерухомість лише після спливу строку набувальної давності, закінчення якого могло слугувати підставою для реєстрації його права власності [24].

Окрім того, рішенням Конституційного Суду України від 28.04.2021 № 2-р(II)/2021 у справі

№ 3-95/2020(193/20) визнано, що ч. 3 ст. 13, ч. 3 ст. 16 ЦК України не суперечать ч. 2 ст. 58 Конституції України, та вказано, що, «Оцінюючи домірність припису частини третьої статті 13 Кодексу, Конституційний Суд України констатує, що заборону недопущення дій, що їх може вчинити учасник цивільних відносин з наміром завдати шкоди іншій особі, сформульовано в ньому на розвиток припису частини першої статті 68 Основного Закону України, згідно з яким кожен зобов'язаний не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей» [25].

Перша вимога (про визнання правочину недійсним), особливо в ситуації, коли є підстави вважати правочин нікчемним як такий, що суперечить закону (як це є в нашому випадку), не може бути кваліфікована як зобов'язально-правовий спосіб захисту, який конкурує з речово-правовим способом (віндикаційним позовом). Адже в цьому випадку маємо справу з правочином як з юридичним фактом, що є підставою виникнення зобов'язальних правовідносин. Визнання правочину недійсним якраз й означає, що він не може слугувати юридичним фактом, який породжує відповідні зобов'язальні правовідносини. Саме тому правом на пред'явлення вимоги про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину наділена будь-яка зацікавлена особа, до яких, безумовно, належить і власник неправомірно відчуженого майна.

Другу вимогу (про повернення майна власнику) аж ніяк не можна кваліфікувати як вимогу про застосування наслідків нікчемного правочину навіть у тому випадку, коли правовою підставою позову (у відповідній частині) власник називає п. 1 і п. 2 ст. 215 ЦК України. Адже згідно з названими нормами у випадку недійсності правочину кожна зі сторін зобов'язана повернути іншій усе майно одержане за правочином, а в разі неможливості його повернути в натурі – відшкодувати його вартість у грошовому еквіваленті.

Що ж стосується вимоги власника про повернення його неправомірно відчуженого майна, зверненої до останнього набувача (фактичного власника) цього майна, то з погляду її правової кваліфікації вона є не чим іншим, як віндикаційною вимогою, тому вона й повинна розглядатися судом за правилами про віндикаційний позов, враховуючи правила, спрямовані на захист добросовісного набувача. При цьому, звичайно ж, власник як зацікавлена особа має право звернутися до обох сторін правочину щодо відчуження його майна та вимагати повер-

нути сторонами одна одній майна одержаного за правочином, при цьому не побоюючись так званої конкуренції такої реституційної вимоги з віндикаційним позовом, маючи на увазі, що надалі власник зможе витребувати своє майно безпосередньо в особи, яка неправомірно його відчужувала, зокрема шляхом пред'явлення до останньої віндикаційного позову.

Висновки. Отже, судова практика свідчить про те, що в разі порушення права власності на нерухоме майно, що супроводжується відповідним юридичним оформленням прав у вигляді реєстраційних записів у Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, власники відповідного майна дедалі частіше вдаються до такого способу захисту, як вимога про визнання права власності на спірну нерухомість. Утім, суттєве скорочення кількості спорів, пов'язаних із застосуванням власниками неправомірно відчуженого майна такого способу захисту, як вимога про визнання відповідних правочинів недійсними, що спостерігається останніми роками.

Список використаної літератури:

1. Ратушна С. Право спільної власності на землю в зарубіжних країнах. *Knowledge, Education, Law, Management*. 2020. № 4 (32), vol. 2. P. 115–121. URL: <http://kelmczasopisma.com/viewpdf/1579>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Конституція України : Закон 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
4. Спесівцев Д. С. Визнання права власності на нерухомість у контексті вимоги закону про його державну реєстрацію: еволюція правозастосовного підходу. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2020. Вип. 3 (32). С. 26–30.
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181цс18). *ZakonOnline*. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/75296538>
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18). *ZakonOnline*. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81574015>
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19 (прова-

- дження № 12-80гс20). *LigaZakon*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/94803669>
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21). *LigaZakon*. URL: [https://verdictum.ligazakon.net/document/101829985?utm_ =](https://verdictum.ligazakon.net/document/101829985?utm_=)
 9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21). *LigaZakon*. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/105624089?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03
 10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 06.07.2022 у справі № 914/2618/16 (провадження № 12-25гс21). *LigaZakon*. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/107064709?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03
 11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13 (провадження № 12-158гс19). *LigaZakon*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90355803>
 12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2021 у справі № 925/1351/19 (провадження № 12-35гс21). *LigaZakon*. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/101829977?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03
 13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20 (провадження № 12-36гс21). *LigaZakon*. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/107510192?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01
 14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
 15. Ніколов Д. П. Правові проблеми захисту володіння земельною ділянкою під об'єктом нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. Сер. : Право. 2021. Вип. 68. С. 67–74. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2022/03/13.pdf>
 16. Постанова Верховного Суду від 10.05.2018 у справі № 29/5005/6381/2011. *LigaZakon*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/74221294>
 17. Постанова Верховного Суду від 06.07.2016 у справі № 6-1213цс16. *LigaZakon*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/58986639>
 18. Постанова Верховного Суду від 06.03.2018 у справі № 904/9159/16. *LigaZakon*. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/VS181941?an=1&ed=2018_03_06
 19. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.03.2018 у справі № П/9901/135/18. *ZakonOnline*. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/73125046>
 20. Постанова Верховного Суду від 05.10.2016 у справі № 916/2129/15. *LigaZakon*. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/62058323>
 21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.03.2018 у справі № 760/14438/15-ц. *LigaZakon*. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/73438185?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01
 22. Постанова Верховного Суду від 11.04.2018 у справі № 742/2916/15-ц. *ZakonOnline*. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/73627618>
 23. Крат В. Трохи про давність і удаваність. URL: <https://t.me/glossema/155>
 24. Крат В. Застосування позовної давності в сфері недійсності правочинів: аналіз судової практики. *Проблеми законності* : зб. наук. пр. Харків, 2016. Вип. 134. С. 15–23. URL: <http://plaw.nlu.edu.ua/article/download/73131/75769/168748>
 25. Рішення Конституційного Суду України від 28.04.2021 № 2-р(II)/2021 у справі № 3-95/2020(193/20). *Офіц. вебсайт Конституційного Суду України*. URL: <https://ccu.gov.ua/docs/3558>

Bilohubka T. M. Problems of judicial protection of real estate ownership in Ukraine: legal positions of the Supreme Court

The article examines the legal positions of the Supreme Court through the prism of problems of protecting the right to property ownership in Ukraine. It is noted that judicial practice in the field of protection of the right to property ownership represents a model based on the following key principles: 1) ownership of real property should not be related to its physical maintenance; 2) ownership of real estate is directly related only to state registration. These rules are formulated by the Grand Chamber of the Supreme Court. It is emphasized that domestic judicial practice does not reject the possibility of applying a vindication lawsuit in case of negative actions with immovable property, since any seizure of someone else's property (both movable and immovable) can be considered from different points of view: both depriving the owner of possession of the specified property and depriving his access

to use the property belonging to him. However, in our opinion, it is worth asserting that the owner is deprived of the possibility of access to the real estate object belonging to him due to the deprivation of his actual ownership of the specified object. And since in this case the fact of seizing the property from the actual owner and transferring it to the owner is required to protect the violated property right (and not a ban on taking actions that create obstacles in the use of the relevant property), then these goals can be achieved by presenting the property owner to the actual owner of the vindictive (and not negatory) claim. This situation leads us to the opinion that it is not necessary to take into account the method used by the owner of the real estate to protect the violated right, it is necessary to give a clear legal qualification by the court of the claim presented by the owner to the person who took possession of (uses) someone else's real estate. It was concluded that judicial practice shows that in the event of a violation of the right to ownership of immovable property, which is accompanied by the appropriate legal registration of rights in the form of registration entries in the Unified State Register of Property Rights to immovable property, the owners of the relevant property increasingly resort to this method of protection, as recognition of ownership of disputed real estate. However, a significant reduction in the number of disputes related to the use by owners of illegally alienated property of such a method of protection as the requirement to recognize the relevant deeds as invalid, which has been observed in recent years.

Key words: *human rights, property right, possession right, right to use right, order, protection of property right, methods of protection, immovable property, vindication claim, negative claim, legislation.*